



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 55]

नई दिल्ली, शुक्रवार, फरवरी 08, 2019/माघ 19, 1940

No. 55]

NEW DELHI, FRIDAY, FEBRUARY 08, 2019/MAGHA 19, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 30 जनवरी, 2019

सं. टीएएमपी/65/2018-एमबीपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, 'विशेष वे-लीव शुल्क' और किराया की दर की स्वीकृति के लिए तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड (ओएनजीसी) द्वारा एमबीपीटी को देय शुल्क से संबंधित मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/65/2018-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, वित्त (आर्थिक)

आदेश

(जनवरी 2019 के 18वें दिन जारी)

यह मामला मुंबई पत्तन ट्रस्ट (एमबीपीटी) से प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है, जो तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड (ओएनजीसी) द्वारा एमबीपीटी को देय 'विशेष वे-लीव शुल्क' और किराया की दर के अनुमोदन से संबंधित है।

- 2.1. एमबीपीटी ने पत्तन की सीमा के भीतर तेल और गैस के परिवहन के लिए जमीन के साथ-साथ समुद्र में, तेल के परिवहन के लिए और मुंबई हाई क्षेत्र से उरण टर्मिनल तक के क्षेत्र के लिए अतिरिक्त पाइपलाइन बिछाने की अनुमति के लिए ओएनजीसी के अनुरोध पर 28 जनवरी 2005 को ओएनजीसी के साथ समझौता किया था।
- 2.2. उक्त समझौते के आधार पर, ओएनजीसी को एमबीपीटी बंदरगाह सीमा के भीतर और साथ ही समुद्र में भी पाइपलाइन बिछाने की अनुमति दी गई थी। समझौते की नियमों और शर्तों के अनुसार, ओएनजीसी को पाइपलाइनों पर 'विशेष वे-लीव शुल्क' और किराया का भुगतान करना था।
- 2.3. तथापि, एमबीपीटी द्वारा ली जा रही दरों पर इस प्राधिकरण की स्वीकृति नहीं है, ओएनजीसी ने इस आधार पर एमबीपीटी को 'वे-लीव शुल्क' का भुगतान नहीं करने की सूचना दी है।
- 2.4. तदनुसार, एमबीपीटी ने संदर्भगत प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- 3.1. एमबीपीटी ने दिनांक 30 अगस्त 2018 के प्रस्ताव का सारांश इस प्रकार है
- (i). एमबीपीटी केन्यासी बोर्ड ने टीआर सं. 7 दिनांक 24 जनवरी 1978, टीआर सं. 98 दिनांक 15 अप्रैल 1987 और टीआर सं. 116 दिनांक 27 अक्टूबर 2004, तेल और प्राकृतिक गैस निगम लिमिटेड (ओएनजीसी) को बॉम्बे उरण ट्रंक (बीयूटी) पाइपलाइन, हीरा उरण ट्रंक (एचयूटी) पाइपलाइन और मुंबई उरण ट्रंक (एमयूटी) पाइपलाइन बिछाने के लिए 'विशेष वे-लीव प्रदान किया है।
 - (ii). 28 जनवरी 2005 को, एमबीपीटी पत्तन की सीमा में और जवाहर द्वीप पर ओएनजीसी के टर्मिनल के भूखंड में बिछाई गई सभी बीयूटी, एचयूटी और एमयूटी पाइपलाइनों और इसके विस्तार के संबंध में ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच एक समझौते को अंजाम दिया गया था।
 - (iii). 28 जनवरी 2005 को एमबीपीटी और ओएनजीसी के बीच नियमों और शर्तों के अध्याधीन हुए समझौते के अनुसार, ओएनजीसी को एमबीपीटी पत्तन की सीमा के भीतर और साथ ही एमबीपीटी पत्तन की सीमा के भीतर समुद्र में दो अतिरिक्त पाइपलाइनें बिछाने की अनुमति दी गई और इस तरह से 'वे-लीव शुल्क' के लिए (दरमानों के खंड 3.2.1 (I) के अनुसार और अन्य समय-समय पर एमबीपीटी द्वारा संशोधित सभी संबद्ध शुल्क और सरकार के कर, उपकर और राज्य / केंद्र सरकार के संगठनों या किसी अन्य वैधानिक प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर लगाई गई लेविस यथा-लागू रूप में, निर्धारित अवधि के भीतर एमबीपीटी को हर साल पूरी तरह से भुगतान किया जाना है।
 - (iv) पत्तन की सीमा में बिछाई गई ओएनजीसी पाइपलाइनों का व्योरा और भूमि क्षेत्र तथा संबंधित वे लीव शुल्क जैसा कि समझौते में उल्लेखित है नीचे दिया जाता है:

क्रम सं.	कोड संख्या	विवरण	पाइपलाइन की लंबाई (माउंट में)	समझौते में उल्लिखित 'विशेष वे-लीव' शुल्क / किराया (रु. प्रति वर्गमीटर/ पीपीएम)
1.	31209901	30 "व्यास" (डायामीटर) । बॉम्बे हाई से उरण (बीयूटी) तक पाइपलाइन	19500	7.68
2.	31209902	26 "व्यास" (डायामीटर) । बॉम्बे हाई से उरण (बीयूटी) तक पाइपलाइन	19500	7.68
3.	31209903	36 "व्यास" (डायामीटर) । ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	18.23
4.	31209904	18 "व्यास" (डायामीटर) । ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	18.23

5.	31209905	36 "व्यास" (डायामीटर) । पीर पऊ भूमि से पाइपलाइन टी / टी तक गिरती है	500	30.38
6.	31209906	36 "व्यास" (डायामीटर) । पीर पऊ भूमि से पाइप लाइन जेडी भूमि पर गिरती है	5000	18.23
7.	31209907	36 "व्यास" (डायामीटर) । जेडी भूमि से पाइपलाइन ओएनजीसी जेडीजेटी तक गिरती है	10	36.45
8.	31209908	26 "व्यास" (डायामीटर) । एचयूटी पाइपलाइन	19500	7.68
9.	31209909	24 "व्यास" (डायामीटर) । एचयूटी पाइपलाइन	19500	7.68
10.	31209910	30 "व्यास" (डायामीटर) । एमयूटी पाइपलाइन	19500	152.21
11.	31209911	28 "व्यास" (डायामीटर) । एमयूटी पाइपलाइन	19500	152.21
12.	31209103	जवाहरद्वीप में भूखंड	2600 मी ²	72.83

- (v). 28 जनवरी 2005 के समझौते के नियम और शर्त नंबर 1, 2, 4, 5, 6, 7 और 8 और शर्त नंबर 2 और शर्तों (वित्तीय) के अनुसार ओएनजीसी द्वारा स्पे. वे-लीव शुल्क और किराया देय था । (28 जनवरी 2005 को एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत समझौते की प्रति प्रस्तुत की गई है)।
- (vi). ओएनजीसी के साथ 28 जनवरी 2005 को किए गए समझौते के अनुसार, पत्तन की सीमा के भीतर और साथ ही जल क्षेत्र (समुद्री तल) में भूमि पर पाइपलाइन बिछाने के लिए ओएनजीसी को 11 'विशेष वे-लीव' की अनुमति दी गई थी और एमबीपीटी द्वारा 2005 से 2009 तक प्रत्येक वर्ष वार्षिक बिल तैयार किए गए थे। ओएनजीसी नियमित रूप से, विलंबित भुगतानों पर व्याज के लिए भुगतान और सेवा कर के बकाया पर व्याज के भुगतान को छोड़कर 'विशेष वे-लीव शुल्क' का भुगतान कर रहा था । 28 जनवरी 2005 के समझौते के अनुसार विशेष वे-लीव शुल्क और किराया के बिल वार्षिक तौर पर ओएनजीसी को दिये गये।
- (vii). ओएनजीसी ने पिछले 4 वर्षों से के लिए, सभी 11 पाइपलाइनों और जवाहरद्वीप भूखंड के मामले में एमबीपीटी द्वारा दिए गए वार्षिक बिलों का भुगतान रोक दिया है और ओएनजीसी ने कहा है कि एमबीपीटी एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 48 के अनुसार 'विशेष वे-लीव' शुल्क/ किराए के रूप में लागू दरों के बारे में प्राधिकरण की स्वीकृति प्राप्त करे।
- (viii). इसके अलावा, ओएनजीसी ने 2 मई 2016 को दिए गए पत्र में कहा है कि एमबीपीटी एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 48 द्वारा बाध्य है कि समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 'विशेष वे-लीव' शुल्क / किराए की दर प्राप्त की जा सके और यह भी कहा कि विशेष वे-लीव शुल्क का भुगतान प्राधिकरण की स्वीकृति प्राप्त होने तक नहीं किया जाएगा ।
- (ix). ओएनजीसी ने दो पाइपलाइनों (31209901 और 31209902) के संबंध में विवादित भुगतान के बारे में भी सूचित किया है कि ये पाइपलाइनें बंद हैं इसलिए इनका भुगतान नहीं किया जा रहा है। नियम और शर्तों के क्लॉज नंबर 7 के संदर्भगत में, ओएनजीसी द्वारा ऐसे सभी ढांचे / पाइपलाइनें / एन्कम्ब्रेन्स, आदि को पूरी तरह से हटाने और साइट को एमबीपीटी पर साइट के शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने तक सभी तरह शुल्क/ किराया लागू रहेंगे; भले ही वे वास्तव में उपयोग में न हों / डिक्म्पोजिशन अवस्था में पड़ी हों। इसलिए, एमबीपीटी इन्हें हटाने की तारीख तक पाइपलाइनों पर वे-लीव' शुल्क / किराया लेने का हकदार है, क्योंकि पाइपलाइनें इस क्षेत्र को घेर रही हैं। इस प्रकार, इन दो पाइपलाइनों पर 'विशेष वे-लीव' शुल्क का लगाया जाना भी इस प्रस्ताव का हिस्सा है।
- (x). 01 अक्टूबर 2009 से प्रभावी तरीके से 'विशेष वे-लीव' शुल्क को स्टॉप ड्यूटी रेडी रेकनर 2009 के अनुसार विकसित भूमि की दर के आधार पर 6% रिटर्न और 50% का घटक लागू करने तथा जलमग्न पाइपलाइनों

के लिए अतिरिक्त 60%(1977 की टीआर सं.203 के अनुसार) के घटक के आधार पर परिकलित किया गया है। 11 पाइपलाइनों (बीयूटी, एचयूटी और एमयूटी पाइपलाइनें) और जेडीमें एक भूमि पार्सल के संबंध में ओएनजीसी द्वारा देय, स्पेशल वे लीव शुल्क का 01-05-2017 को रु.174.93 करोड़(लगभग), 31.5.2018 तक रु.216.99 करोड़(लगभग) का कुल बकाया, विलंब भुगतान पर ब्याज को छोड़कर, देय है।

- (xi). जेडी पर भूखंड के लिए 28 जनवरी 2005 को हुए समझौते में उल्लिखित किराए की रु.72.83 की दर 4% वार्षिक वृद्धि लागू करके गणना की गई है।
- (xii). भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, एक भूमि आवंटन समिति का गठन किया गया।
- (xiii). भूमि आवंटन समिति ने 15 जनवरी 2018 को बैठक के दौरान इस मुद्दे की जांच की कि 'विशेष वे-लीव' शुल्क के लिए प्राधिकरण की स्वीकृति प्राप्त करने के बारे में और प्राधिकरण के समक्ष विषय रखने के लिए बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त करने की सिफारिश की थी। तदनुसार, 27 अप्रैल 2018 के टीआर सं. 11 के अंतर्गत बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त की गई थी।

3.2. इस प्रकार, 'विशेष वे-लीव' शुल्क और किराए की निम्न दरों के लिए एमबीपीटी और ओएनजीसी के बीच समझौते के अनुसार 28 जनवरी 2005 को पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदन प्रदान करने के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है:

(क). पाइपलाइनों के लिए:

ओएनजीसी की बीयूटी, एचयूटी और एमयूटी पाइपलाइनों के लिए 30.09.2018 तक के
विशेष वे-लीव' दरमानों की अनुसूची

(एमबीपीटी और ओएनजीसी के बीच 28.01.2005 को हुए समझौते के अनुसार)

क्रम सं.	कोड सं.	पाइपलाइन का विवरण	पाइपलाइन की लंबाई (मीटर में)	30-09-2018 को 'विशेष वे-लीव' शुल्क की दर (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-04 से 4 प्रतिशत वृद्धि सहित 01-10-09 को 'विशेष वे-लीव' शुल्क' की दर; (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	संशोधित 'विशेष वे-लीव शुल्क' की दर; (टी आर 138/2009 के अनुसार) (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-09- से प्रभावी संशोधित 'विशेष वे-लीव शुल्क' के लिए अपेक्षित प्राधिकरण की स्वीकृति/अनुमोदन (ड) और (च) में से जो भी उच्चतर हो (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-17 से 30-09-18 तक 'विशेष वे-लीव शुल्क' की दर; (01-10-09 से 30-09-18 तक 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)(अर्थात् च)
	(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	(च)	(छ)	(ज)
1.	31209901	30 "व्यास" (डायामीटर) । बॉम्बे हाई से उरण तक पाइपलाइन	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
2.	31209902	26 "व्यास"	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51

		(डायामीटर) । बॉम्बे हाई से उरण तक पाइपलाइन						
3.	31209903	36 "व्यास" (डायामीटर) । ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	18.23	23.07	14.10	23.07	31.57
4.	31209904	18 "व्यास" (डायामीटर) । ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	18.23	23.07	14.10	23.07	31.57
5.	31209905	36 "व्यास" (डायामीटर) । पीर पऊ भूमि से पाइपलाइन	30.38	38.44	47.00	47.00	47.00	64.32
6.	31209906	36 "व्यास" (डायामीटर) । पीर पऊ लैंडफॉल से जद तक पाइपलाइन	5000	18.23	23.07	105.60	105.60	144.51
7.	31209907	36 "व्यास" (डायामीटर) । जेडीभूमि पर पाइपलाइन ओएनजीसी जेट्टी पर गिरती है	10	36.45	46.08	352.00	352.00	481.74
8.	31209908	26 "व्यास" (डायामीटर) । एचयूटी पाइपलाइन	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
9.	31209909	24 "व्यास" (डायामीटर) । एचयूटी पाइपलाइन	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
10.	31209910	30 "व्यास" (डायामीटर) । एमयूटी पाइपलाइन	19500	152.21	192.61	152.21	192.61	263.59
11.	31209911	28 "व्यास" (डायामीटर) । एमयूटी पाइपलाइन	19500	152.21	192.61	152.21	192.61	263.59

(ख). भूमि के लिए—

ओएनजीसी के कब्जे में

जवाहरद्वीप की भूमि के लिए 30.09.2018 तक के दरमानों की अनुसूची
(एमबीपीटी और ओएनजीसी के बीच 28.01.2005 को हुए करार के अनुसार)

क्रम सं.	कोड सं.	पाइपलाइन का विवरण	पाइपलाइन की लंबाई (मीटर में)	28-01-05 के करार के अनुसार 30-09-2004 को 'विशेष वे-लीव' शुल्क की दर (रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-04 से 4 प्रतिशत वृद्धि सहित 'विशेष वे-लीव' शुल्क की दर; (रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-09 को करार के निबंधन एवं शर्तों के खंड (5) के अनुसार संशोधित 'विशेष वे-लीव' शुल्क की दर; (टी आर 138/2009 के अनुसार) (रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-09 से प्रभावी संशोधित 'विशेष वे-लीव' शुल्क' के लिए अपेक्षित प्राधिकरण की स्वीकृति/अनुमोदन (ड) और (च) में से जो भी उच्चतर हो (रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	वर्तमान 'विशेष वे-लीव' शुल्क' की दर; (31-03-18 को 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित) (रू. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)(अर्थात् च)(01-10-09 से 30-09-18 तक)
	(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	(च)	(छ)	(ज)
1.	31209103	जवाहर द्वीप पर भूखंड	2600	72.83	88.61	47	88.61	126.12

4. इसके बाद ,परामर्श प्रक्रिया के अनुसार,एमबीपीटी के दिनांक 30 अगस्त 2018 के पत्र की एक प्रति हमारे 10 सितंबर 2018 को लिखे गए पत्र के अंतर्गत ओएनजीसी को टिप्पणियों के लिए भेज दी गई थी,। ओएनजीसी ने अपने पत्र दिनांक 20 सितंबर 2018 के अंतर्गत अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है जिसे , प्रतिक्रिया सूचना के रूप में एमबीपीटी को भेज दिया गया। एमबीपीटी ने अपने पत्र क्रमांक:एफए/ओईए-एल-3(04)/यू12/512 दिनांक 24 अक्टूबर 2018 को अपनीप्रतिक्रिया दी है।

5. इस संदर्भ में मुंबई में इस प्राधिकरण के कार्यालय में संयुक्त सुनवाई 15 अक्टूबर 2018 को आयोजित की गई थी। एमबीपीटी और ओएनजीसी दोनों ने संयुक्त सुनवाई में अपनी-अपनी पॉवर पॉइंट प्रस्तुतियाँ दी हैं तथा अपना अपना पक्ष रखा है।

6. एमबीपीटी के प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच पर, यह देखा गया कि एमबीपीटी से कुछ अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण की आवश्यकता है। तदनुसार, हमने 22 अक्टूबर 2018 को अपेक्षित जानकारी/ स्पष्टीकरण के लिए एमबीपीटी को पत्र भेजा है। 12 नवंबर 2018 और 03 दिसंबर 2018 स्मरण पत्र भेजने के बाद, एमबीपीटी ने अपने पत्र क्रमांक:एफए/ओईए-एल/03(04)/VIII/यू-12/630 दिनांक 19 दिसंबर 2018 को उत्तर दिया है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी तथा एमबीपीटी का उत्तर नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्रम सं.	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई जानकारी एवं स्पष्टीकरण	एमबीपीटी की प्रतिक्रिया
1.	जैसा कि नीति के खंड 3 में उल्लेखित है कि पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के पत्र सं.पीटी-17011/55/87-पीटीदिनांक 8 मार्च 2004 में	पत्तन की सीमा के बाहर लीज़ किराया तय करने और महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 42, 48 और 49 के तहत उल्लिखित उद्देश्यों से इतर उद्देश्यों के संबंध में पत्तन के दृष्टिकोण के संबंध में प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार का प्रश्न है माननीय उच्च न्यायालय मुंबई

<p>घोषित महापत्तनों के लिए भूमि नीति, 2004 मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के लिए लागू नहीं थी। महापत्तनों के लिए के लिए अगली भूमि नीति, 2010 के 13 जनवरी 2011 से प्रभावी हुई, जैसा कि एमओएस ने अपने पत्र क्रमांक पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 को घोषित किया था। इस महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 के खंड 3 में कहा गया कि पॉलिसी सभी महापत्तन ट्रस्टों के लिए लागू है। इसका अर्थ यह है कि यह नीति एमबीपीटी के लिए भी लागू थी। जब एमबीपीटी सहित सभी प्रमुख पत्तन ट्रस्टों के लिए लागू महापत्तनों के लिए भूमि नीति - 2010 की घोषणा की गई तब पत्तन के न्यासी बोर्ड की टीआर सं. 138 दिनांक 22 सितंबर 2009 की स्वीकृति के साथ 01 अक्टूबर 2009 से लागू स्पेशल वे लीव शुल्क की संशोधित दरें 13 जनवरी 2011 से 4% वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहीं। 01 अक्टूबर 2009 से 5 वर्षों की समाप्ति से से पहले 11 पाइपलाइनों के लिए 'विशेष वे-लीव' शुल्क की दरों की समीक्षा करने के लिए समय पर एक प्रस्ताव दाखिल नहीं करने का कारण बताया जाए।</p>	<p>निरंतर मतानुसार, वह प्राधिकरण के दायरे से बाहर है। बोर्ड द्वारा समय-समय पर तय किया जाने वाला स्पेशल वे-लीव शुल्क भूमि के किराए की दरों के संबंध में था। जल क्षेत्र के लिए 'वे-लीव' शुल्क, 2009 के टीआर 138 के तहत पूर्ववर्ती तयामामले में भूमि क्षेत्र के लिए लागू 'वे-लीव' शुल्क का 60% होगा।</p> <p>इस प्रकार, किराया दरों को तय करते समय, पानी के क्षेत्र के लिए कोई विशिष्ट 'वे-लीव' शुल्क निर्धारित नहीं किया जाएगा और जहां तक जमीन के लिए दरों का सवाल है, 2000 की रिट पिटीशन नं. 1153 दिनांक 02.05.2000 में उच्च न्यायालय के आदेश के मद्देनजर इसकी मंजूरी के लिए बोर्ड द्वारा प्राधिकरण से संपर्क करना अनिवार्य नहीं था।</p> <p>इसके अलावा, भूमि के लिए दरों पर 1982 के बाद की अवधि के लिए मुकदमेबाजी चल रही थी। उच्च न्यायालय के उदाहरण में बोर्ड ने 1991 की टीआर सं. 253 के तहत एक समझौता नीति बनाई है, जिसमें 1980 से 2012 की अवधि के लिए दरों को निर्धारित किया गया था, जिसे बाद में सुप्रीम कोर्ट ने 13.01.2004 के अपने फैसले मुंबई पत्तन के भूमि संशोधन मामलों के संबंध में कार्रवाई करते हुए बरकरार रखा। सुप्रीम कोर्ट के फैसले में प्रावधान था कि 30.09.2012 तक की अवधि के लिए किराए के निर्धारण के बावजूद बोर्ड, अच्छे और पर्याप्त कारणों से हमेशा किराए की समीक्षा और संशोधन किया जा सकता था और तदनुसार, बोर्ड ने 2006 के टीआर नं. 127 के अंतर्गत वर्ष 2006 के लिए स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के अनुसार 01-09-2006 से भूमि मूल्य का 6% की दर से किराया निर्धारण को मंजूरी दी। इस प्रकार, वे-लीव शुल्क के पूर्ववर्ती सभी संशोधन तत्कालीन प्रचलित दरों के अनुसार थे और इसलिए, प्राधिकरण की स्वीकृति की परिकल्पना नहीं की गई थी। टीएएमपीके दिनांक 15.3.2000 के आदेशों के खिलाफ एमबीपीटी द्वारा दायर 2000 की रिट याचिका नंबर 1153 लंबित है। रिट याचिका दर्ज कर ली गई है और उस पर उच्च न्यायालय के द्वारा दिनांक 02.05.2000 को स्थगनादेश जारी कर दिया गया है।</p> <p>iii). इसी तरह, एआईआर 2001 बीओएम 26 में उल्लेखित पत्तन के न्यासी बोर्ड के मुंबई पत्तन न्यास बनाम जयंतीलाल धरमसे के मामले में बॉम्बे हाईकोर्ट ने अन्य बातों के साथ यह कहा कि, "प्राधिकरण पत्तन की सीमा के भीतर संपत्तियों के संबंध में धारा 49 और अन्य प्रासंगिक प्रावधानों के तहत दरें तय कर सकता है। इसका मतलब यह होगा कि एमबीपीटी द्वारा तय किए गए प्राधिकरण की संरचना वाले कथित संशोधन के बाद भी बंदरगाह सीमा से बाहर की संपत्तियों के लिए दरें तय किया जा सकता है"।</p> <p>(iv). इस संबंध में टीएएमपीके क्षेत्राधिकार के तहत लागू एमबीपीटी के निर्णय की संक्षिप्त पृष्ठभूमि निम्नानुसार है:</p> <p>महापत्तन न्यास अधिनियम-1963, में "महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण" शीर्षक के तहत 1997 में धारा 47 ए से 47 एच के साथ अध्याय V एकी शुरुआत के साथ संशोधन किया गया था। उक्त संशोधन के बाद, पत्तन या पत्तन की सीमा के भीतर बोर्ड से संबंधित संपत्ति के उपयोग के लिए दरों और दरमान करने का अधिकार प्राधिकरण के पास निहित है। पत्तन के भीतर या पत्तन की सीमा के बाहर की संपत्तियों के लिए प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र</p>
--	---

	<p>की प्रयोज्यता की जांच तत्कालीन अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री अल्ताफ अहमद ने की थी, जिन्होंने इस बात का विरोध किया था कि पत्तन की सीमा के बाहर वाली भूमि के लिए दरमानको तैयार करने के लिए प्राधिकार प्राधिकरण के पास नहीं था जो कि महापत्तन ट्रस्ट एक्ट 1963 की धारा 34 के तहत सक्षम अधिकार-क्षेत्र बोर्ड के पास था। हालांकि, यह मामला प्राधिकरण और मंत्रालय के संज्ञान में लाया गया था, हालांकि, प्राधिकरण के दिनांक 15.03.2000 के आदेश से अन्य बातों के साथ साथ यह निर्णय लिया कि सभी लीज मामलों सहित सभी पत्तन संपत्तियों के उपयोग के लिए दरों और शर्तों में संशोधन करना प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार है और इस संदर्भ में प्रस्तावकी अपेक्षा की।</p> <p>एमपीटी एक्ट के क्लॉज 49 के संदर्भ में, टीएएमपी के पास उन क्षेत्रों के लिए दरों के निर्धारण का कोई अधिकार नहीं है जो पत्तन सीमा के बाहर हैं। चूंकि, कस्टम नोटिफाइड क्षेत्र को छोड़कर अधिकांश पत्तन क्षेत्र पत्तन लिमिट के बाहर हैं और इसलिए दरों के निर्धारण के लिए प्राधिकरण के किसी अधिकार-क्षेत्र में नहीं आते हैं। अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल की राय को ध्यान में रखते हुए, एमबीपीटी ने प्राधिकरण की अधिसूचना सं. टीएएमपी/10/98-विविध दिनांक 28.03.2000 को उच्च न्यायालय में चुनौती देते हुए 2000 की रिट याचिका सं. 1153 दायर की है। बोर्ड द्वारा एस्टेट के तहत तय किए गए किराए के पिछले सभी संशोधनों को प्राधिकरण के अनुमोदन के बिना प्रभावी किया गया था और इसलिए यदि प्राधिकरण की स्वीकृति पूर्व व्यापी प्रभाव से अनिवार्य की गई तो प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।</p> <p>पोत परिवहन मंत्रालय ने विगत में 13.01.2011 को, महापत्तनों के लिए भूमि नीति को सभी महापत्तन ट्रस्ट भूमि पर लागू करने के लिए अधिसूचित किया था। बोर्ड द्वारा उक्त नीति 2010 को, पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जमशेदपूर जिला में मुंबई के न्यासी पत्तन और अन्य (2004) 3 एससीसी 214 के मामले में दिए गए निर्णय के साथ परिचालित किया गया था के अनुसार टीआर सं. 21 दिनांक 31-05-2011 के तहत अपनाया गया है। 2010 की नीति में कस्टम बाउंड एरिया के भीतर और बाहर भूमि के ताजा आवंटन, लीज के नवीनीकरण पहलुओं, लीज में परिवर्तन आदि के लिए व्यापक दिशा-निर्देश थे और राज्य सरकार के स्टैंप ड्यूटी रेडी रेकर के संदर्भ में बाजार मूल्य पर 6% वार्षिक रिटर्न पर एसओआर के निर्धारण के पहलुओं को शामिल किया गया था। भारत सरकार की कैबिनेट/सरकार द्वारा स्वीकृत महापत्तनों के लिए नई भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश-2014 मुंबई, कांडला और कोलकाता बंदरगाह के टाउनशिप क्षेत्रों को छोड़कर सभी प्रमुख पत्तनों की भूमि पर लागू है। भूमि नीति-2014, पहले की भूमि प्रबंधन नीति-2010 और ड्राफ्ट भूमि प्रबंधन नीति-2012 का अधिक्रमण करती है।</p> <p>एमबीपीटी द्वारा पहले ही भेजे गए प्रस्ताव के मद्देनजर, उपरोक्त केवल सूचना के लिए उल्लेखित किया गया है। टीएएमपी से प्रस्ताव को मंजूरी देने का अनुरोध किया जाता है।</p>
2.	<p>महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2010 और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में भूमि आवंटन समिति से पत्तन की भूमि से संबंधित दिशानिर्देशों में प्रदत्त पांच पद्धतियों के आधार पर बाजार मूल्य तय किया जाना अपेक्षित होता है और उन पांच पद्धतियों के</p> <p>(i) जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है वर्ष 2004-2009 में दरमानों के लिए एलएसी के अनुमोदन के लिए नीतिगत कोई प्रावधान न था। 28-01-2005 को ओएनजीसी के साथ करार करने से पहले 2004 के टीआर सं. 116 के तहत ओएनजी से लिए वेलीव शुल्क के निर्धारण के लिए बोर्ड</p>

	<p>आधार पर बाजार मूल्य के आधार पर किराये की सिफारिश करनी होती है। एमबीपीटी, द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से प्रतीत होता है कि एलएसी ने 5 पद्धतियों के आधार पर किराये का निर्धारण नहीं किया है। इसके अलावा पाया गया है कि एलएसी ने एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड को ओएनजीसीपर लगाए जाने वाले विशेष लीव प्रशुल्क की दर के लिए एमबीपीटी, एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के साथ प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने की सिफारिश की है। एमबीपीटी एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के साथ भूमि नीति दिशानिर्देशों सहित एलएसी की रिपोर्ट को प्रस्तुत करे।</p>	<p>का अनुमोदन प्राप्त किया गया था। तब बोर्ड द्वारा 2009 के टीआर सं. 138 के द्वारा दरों की समीक्षा की गई और उनमें संशोधन किया गया।</p> <p>(ii) पीजीएलएम-2014-2015 में निर्धारितमूल्यांकन के पांच घटकों को लागू करने के परिप्रेक्ष्य में सपष्ट किया जाता है कि वेलीन न तो लीज़ है और नहीं लाइसेंस और यह कि उपयोक्ता को केवल सीमित अधिकार ही प्रदान करता है जो किसी भूमि के लिए किराएदार/पट्टेदार को दिए गए अधिकार की तुलना में कम होते हैं और जिनकेलिए पीजीएलएम-2014 में 5 घटकों को लागू करने की बात निर्धाति की गई है। यह कहा जाता है कि भूमि नीति के अंतर्गत 'क्षतिपूर्ति सुविधा'तथा 'वे-लीव अधिकार' के मुद्दे का निर्णय संबंधित पत्तनों पर छोड़ दिया गया है। इसके अलावा पत्तन की नीति में 2014 के टी आर सं.269 में पीजीएलएम 2014 के संदर्भ में प्रभार तय करने के लिए, नई वे-लीव अनुमति प्रदान करने के लिए, स्टैंप ड्यूटी रेडीरिकनर' के अनुसार, बाजार मूल्य पर 15 प्रतिशत प्रत्यागम की दर से वे-लीव प्रभारित करने की मौजूदा प्रक्रिया को चालू रखने का निर्णय लिया गया था।</p> <p>(iii) ओएनजीसी ने 08-08-2017के पत्र के द्वारा एमबीपीटीऔर ओएनजीसीके मध्य लंबे समय से विलंबित मामले के निपटान करनेका अनुरोध किया था और स्पे. वे लीव दरों के लिए प्राधिकरण या पोत परिवहन मंत्रालय के अनुमोदन प्राप्त करने के लिए अनुरोध किया। 05-01-2018 को एमबीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में हुए बैठक में इस मामले को एमबीपीटी की एलएसी और सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पेश करने का निर्णय लिया गया था। तदनुसार एलएसीने अपनी 15-01-2018 की रिपोर्ट के अंतर्गत आदेश जारी किए जिसको बोर्ड के 2018 के टीआर सं. 11 के अंतर्गत अनुमोदित किया गया था।</p>																																																																																														
3.	<p>एमबीपीटी द्वारा 15 अक्कतूबर को आयोजित संयुक्त सुनवाई में ओएनजीसी ने सूचित किया किउसने 2013 के बाद से शुल्क का भुगतान बंद कर दिया है। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में कहा है कि ओएनजीसी ने एमबीपीटी द्वारा तैयार किए गए बिलोंका पिछले 4 वर्षों से भुगतान बंद कर दिया है इस संबंध में एमबीपीटी 1978 से 2013-14 तक के वे-लीव शुल्क की स्थिति का विवरण दे।</p>	<p>ओएनजीसी ने 11 पाइपलाइनों और जवाहर द्वीप पर एक भूखंड पर 2014 से स्पे. वे लीव प्रभार का भुगतान बंद कर दिया है। 01-05-2018तक रु. 291.65 करोड़ बकाया है। 01-05-2018तक की कुल बकाया राशि का विवरण इस प्रकार है :</p> <table><tr><th rowspan="2">(राशि करोड़ रु. में)</th><th rowspan="2">बिल की तिथि</th><th colspan="2">बिल की राशि-रु.</th><th colspan="2">ओएनजीसी द्वारा भुगतान की गई राशि - रु.</th><th colspan="2">शेष राशि- रुपये</th></tr><tr><th>सामान्य</th><th>एसटी/ जीएस टी</th><th>सामान्य</th><th>एसटी/जीएस टी</th><th>सामान्य</th><th>एसटी/जी एसटी</th></tr><tr><td></td><td>01.05.2005</td><td>51.89</td><td>1.31</td><td>26.72</td><td>0.00</td><td>25.17</td><td>1.31</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2006</td><td>12.09</td><td>1.29</td><td>11.85</td><td>0.00</td><td>0.23</td><td>1.29</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2007</td><td>12.32</td><td>1.48</td><td>12.32</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>1.48</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2008</td><td>12.82</td><td>1.59</td><td>11.07</td><td>0.00</td><td>1.75</td><td>1.59</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2009</td><td>13.66</td><td>1.37</td><td>11.82</td><td>0.00</td><td>1.84</td><td>1.37</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2010</td><td>26.20</td><td>2.68</td><td>22.57</td><td>0.59</td><td>3.63</td><td>2.10</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2011</td><td>28.37</td><td>2.79</td><td>23.48</td><td>2.44</td><td>4.89</td><td>0.35</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2012</td><td>28.17</td><td>3.48</td><td>24.46</td><td>2.79</td><td>3.71</td><td>0.69</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2013</td><td>30.43</td><td>4.34</td><td>25.60</td><td>3.16</td><td>4.83</td><td>1.18</td></tr><tr><td></td><td>01.05.2014</td><td>30.47</td><td>3.76</td><td>26.63</td><td>3.29</td><td>3.84</td><td>0.47</td></tr></table>	(राशि करोड़ रु. में)	बिल की तिथि	बिल की राशि-रु.		ओएनजीसी द्वारा भुगतान की गई राशि - रु.		शेष राशि- रुपये		सामान्य	एसटी/ जीएस टी	सामान्य	एसटी/जीएस टी	सामान्य	एसटी/जी एसटी		01.05.2005	51.89	1.31	26.72	0.00	25.17	1.31		01.05.2006	12.09	1.29	11.85	0.00	0.23	1.29		01.05.2007	12.32	1.48	12.32	0.00	0.00	1.48		01.05.2008	12.82	1.59	11.07	0.00	1.75	1.59		01.05.2009	13.66	1.37	11.82	0.00	1.84	1.37		01.05.2010	26.20	2.68	22.57	0.59	3.63	2.10		01.05.2011	28.37	2.79	23.48	2.44	4.89	0.35		01.05.2012	28.17	3.48	24.46	2.79	3.71	0.69		01.05.2013	30.43	4.34	25.60	3.16	4.83	1.18		01.05.2014	30.47	3.76	26.63	3.29	3.84	0.47
(राशि करोड़ रु. में)	बिल की तिथि	बिल की राशि-रु.			ओएनजीसी द्वारा भुगतान की गई राशि - रु.		शेष राशि- रुपये																																																																																									
		सामान्य	एसटी/ जीएस टी	सामान्य	एसटी/जीएस टी	सामान्य	एसटी/जी एसटी																																																																																									
	01.05.2005	51.89	1.31	26.72	0.00	25.17	1.31																																																																																									
	01.05.2006	12.09	1.29	11.85	0.00	0.23	1.29																																																																																									
	01.05.2007	12.32	1.48	12.32	0.00	0.00	1.48																																																																																									
	01.05.2008	12.82	1.59	11.07	0.00	1.75	1.59																																																																																									
	01.05.2009	13.66	1.37	11.82	0.00	1.84	1.37																																																																																									
	01.05.2010	26.20	2.68	22.57	0.59	3.63	2.10																																																																																									
	01.05.2011	28.37	2.79	23.48	2.44	4.89	0.35																																																																																									
	01.05.2012	28.17	3.48	24.46	2.79	3.71	0.69																																																																																									
	01.05.2013	30.43	4.34	25.60	3.16	4.83	1.18																																																																																									
	01.05.2014	30.47	3.76	26.63	3.29	3.84	0.47																																																																																									

		<table><tr><td>01.05.2015</td><td>32.09</td><td>3.97</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>32.09</td><td>3.97</td></tr><tr><td>01.05.2016</td><td>32.95</td><td>4.78</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>32.95</td><td>4.78</td></tr><tr><td>01.05.2017</td><td>34.27</td><td>5.14</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>34.27</td><td>5.14</td></tr><tr><td>01.05.2018</td><td>35.64</td><td>6.42</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>35.64</td><td>6.42</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>381.38</td><td>44.40</td><td>196.53</td><td>12.27</td><td>184.86</td><td>32.13</td></tr><tr><td></td><td>425.79</td><td></td><td>208.80</td><td></td><td>216.99</td><td></td></tr><tr><td>ब्याज</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>74.66</td><td></td></tr><tr><td>देय कुल राशि</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>291.65</td><td></td></tr></table> <p>ओएनजीसी से लगभग रु. 291.65 करोड़ रुपये की राशि टीडीएस, सेवा-कर और ब्याज के मिलान के अध्याधीन देय है।</p>	01.05.2015	32.09	3.97	0.00	0.00	32.09	3.97	01.05.2016	32.95	4.78	0.00	0.00	32.95	4.78	01.05.2017	34.27	5.14	0.00	0.00	34.27	5.14	01.05.2018	35.64	6.42	0.00	0.00	35.64	6.42	TOTAL	381.38	44.40	196.53	12.27	184.86	32.13		425.79		208.80		216.99		ब्याज					74.66		देय कुल राशि					291.65	
01.05.2015	32.09	3.97	0.00	0.00	32.09	3.97																																																				
01.05.2016	32.95	4.78	0.00	0.00	32.95	4.78																																																				
01.05.2017	34.27	5.14	0.00	0.00	34.27	5.14																																																				
01.05.2018	35.64	6.42	0.00	0.00	35.64	6.42																																																				
TOTAL	381.38	44.40	196.53	12.27	184.86	32.13																																																				
	425.79		208.80		216.99																																																					
ब्याज					74.66																																																					
देय कुल राशि					291.65																																																					
4.	एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर से 30 सितंबर 2018 तक 9 वर्ष की अवधि के लिए विशेष वे-लीव शुल्क के अनुमोदन का अनुरोध किया है। इस संबंध में एमबीपीटी निम्न स्पष्टीकरण दें/प्रस्तुत करें:-																																																									
(क).	संशोधित भूमि नीति निदेशों के खंड 13(ग) के अंतर्गत उल्लेखित है कि 5 वर्षों में एक बार दरमानों को प्राधिकरण द्वारा पुनः निर्धारित किया जाएगा। 9 वर्ष की समग्र अवधि के लिए अनुमोदन करने का कारण बताएं(01 अक्टूबर 2009 से 30 सितंबर 2018 तक) दो चक्रों की अवधि)	न्यासी बोर्ड ने 2014 के टीआर सं. 2009 के संदर्भ में 2009 में संशोधित और 2004 की टी आर सं. 116 द्वारा लागू करने योग्य दरें बोर्ड द्वारा तय की गई थी। वर्ष 2014 के टीआर सं.269 के द्वारा बोर्ड ने इन दरों की समीक्षा की और इन्हें मौजूदा मानकों/प्रक्रिया का अनुसरण करने का निर्णय लिया। एमयूटी पाइपलाइनों के लिए वे लीव शुल्क जो 2004 में निर्धारित किया गया था और जिनके लिए 2014 के रेडीरेकनर मूल्यों पर 6 प्रतिशत प्रत्यागम उच्चतर होने के कारण 15 प्रतिशत प्रत्यागम 2004 के रेडी रेकनर मूल्यों के अनुसार लगाया गया था। ये उच्च दरें प्रत्येक वर्ष अक्टूबर माह में 4 प्रतिशत वृद्धि के साथ लगातार लागू रहा। स्पेशल वे-लीव शुल्क का यह संशोधन बोर्ड द्वारा अनुमोदित था और इसके लिए प्राधिकरण के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं थी जैसा कि ऊपर पैरा-1 में उल्लेख किया गया है। तथापि गृही कब्जों के संपदा वाले क्षेत्रों के लिए लागू कर दिया गया था क्योंकि ओएनजीसी बार बार प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग कर रहा था इसलिए यह मामला 15-01-2018 को भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के समक्ष पेश किया गया था एसएसी की सिफारिशों को बोर्ड के समक्ष रखा गया था तथा बोर्ड के 2018 के टीआर सं.11 के अंतर्गत इन्हें अनुमोदित किया गया था।																																																								
(ख)	एमबीपीटी यह भी व्याख्या करे कि पाश्चातिक अवधि के लिए अनुमोदन प्राप्त क्यों नहीं किया गया।																																																									
5.	ओएनजीसी ने अपने अनुरोध में कहा है कि जुलाई 2004 तक एमबीपीटी द्वारा परिकलित सामान्य वे-लीव शुल्क लगाए जाने पर सहमत हुआ जा सकता है। इस संबंध में एमबीपीटी यह व्याख्या करे कि एमबीपीटी द्वारा वे-लीव प्रभार गणित करने के लिए कौन सी प्रक्रिया अपनाई जा रही थी और उसे ओएनजीसी पर जुलाई 2004 तक लागू रखा गया था।	इस संबंध में 20-10-2004 को अयोजित बैठक के कार्यवृत्त के पैरा 11,12, 13, 14, 15 का अवलोकन किया जाए। इस बैठक में सचिव पोत परिवहन मंत्रालय भारत सरकार तथा संयुक्त सचिव तेल एवं प्राकृति गैस मंत्रालय, मुख्य प्रबंध निदेशक ओएनजीसी और अध्यक्ष , तथा उपाध्यक्ष एवं एमबीपीटी के अन्य अधिकारी उपस्थित थे। तत्पश्चात अतिरिक्त सचिव (पीएंडएनजी के साथ 10-11-2004 को एक अन्य बैठक हुई तथा सभी पक्षों को डिस्पेंसेशन के परिणाम-स्वरूप ओएनजीसी और एमबीपीटी के मध्य 28-01-2005 को एक करार किया गया। 20-10-2004 को हुई बैठक के कार्यवृत्त की प्रति करार के पृष्ठ सं. 45-49 पर दी गई है तथा 10-11-2014 को आयोजित बैठक का विवरण भी करार के पृष्ठ सं. 58-59 पर उल्लेखित है।																																																								
6.	ओएनजीसी की पाइपलाइनों पर लगाए जाने वाले वे-लीव प्रभारों के अनुमोदन के लिए इससे पूर्व प्राधिकरण को अनुरोध न करने का कारण कि इसे एमबीपीटी के संज्ञान में प्रथम मौके पर ला दिया गया था कि वे-लीव प्रभार प्राधिकरण द्वारा ही निर्धारित किए जाएंगे, की व्याख्या करें।	जैसा कि अनुच्छेद (i). में उल्लेख किया गया है। इसके अलावा एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य 28-01-2005 के करार के अनुसार प्राधिकरण का अनुमोदन अनिवार्य नहीं था। तथापि मुद्दे को शान्तिपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए और इस लिए कि ओएनजीसी बार-बार प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग कर रहा था , एमबीपीटी ने बोर्ड के संकल्प संख्या 2018 के संकल्प सं.11 के तहत प्राधिकरण से अनुमोदन हेतु अनुरोध किया है।																																																								

7.	यदि एचयूटी, एमयूटी और वीयूटी पाइपलाइनों के वे-लीव प्रभार के परिकलन से संबंधित पद्धति के बारे में एमबीपीटी ने दो सेट दिए हैं। पहले सेट की पद्धति में 11 पाइपलाइनों के लिए 30 सितंबर 2004 को प्रचलित स्पे वे-लीव शुल्क की दर के संबंध में रु. 7.68 प्रति वर्गमीटर प्रति माह से रु. 152.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर विचार किया गया है। सूचित किया गया है कि यह भूमि दर का 50 प्रतिशत है और इस आधारको लेते हुए माना गया है कि पाइपलाइन जल मग्न है। इस संबंध में एमबीपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करे कि :	
(क)	इस आधार का ब्यौरा दिया जाए कि जिस पर 30 सितंबर 2004 को रु. 7.68 प्रति वर्गमीटर/माह से रु. 152.21 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह की दर से किराया निकाला गया है।	<p>(i). वीयूटी पाइपलाइनों, 26" और 30 " व्यास वाली पाईपलाइनों जो 1978 में बिछाई गई थी पर मौजूदा लागू दर अर्थात् वे लीव प्रभार शुल्क दर रु. 1/- प्रति माह, फरवरी 1978 से दिसंबर 1982 तक 4.80 प्रति वर्ग मीटर/माह; जनवरी 1983 से जुलाई 2004 तक, 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित और उसके पश्चात रु. 7.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रत्येक अक्टूबर को 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित की थी।</p> <p>(ii). 1987 में बिछाई गई 24 " और 26 " व्यास वाली मौजूदा पाइपलाइनों पर 10 रु. प्रतिमाह की दर से मई 1987 से दिसंबर 1987 तक; जनवरी 1992 से जुलाई 2004 तक प्रत्येक अक्टूबर को 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 4.80 प्रति वर्गमीटर की दर से; अक्टूबर 1992 से जुलाई 2004 तक प्रत्येक अक्टूबर को; और तत्पश्चात से प्रत्येक अक्टूबर को 4 प्रतिशत वृद्धि की दर रु. 7.68 प्रति वर्गमीटर की दर से लागू की गई है।</p> <p>(iii). 2004 में 28" और 30" व्यास वाली एमयूटी पाईपलाइनों के लिए 152.22 रु. प्रति वर्ग मीटर की प्रतिमाह + सेवाकर, प्रत्येक वर्ष अक्टूबर माह को 4 प्रतिवर्ष वार्षिक वृद्धि सहित था। स्पेशल वे लीव शुल्क का ये परिकलन 2001 के टीआर सं. 186 के तहत अनुमोदित और 2004 के टीआर सं. 107 के तहत अनुमोदित एमबीपीटी की नीति के अनुसार वृद्धि सहित था। परिकलन प्रस्तुत किए गए हैं।</p>
(ख)	उस भूखंड के लिए किराया अनुमोदित करने वाले प्राधिकारी / प्राधिकरण, जिसके आधार पर वे लीव प्रभार निर्धारित किया गया है का ब्यौरा दिया जाए। इसके समर्थन में दस्तावेजी प्रमाण भी प्रस्तुत किए जाएं।	वे लीव प्रभार पत्तन की संपदा के प्रयोग के लिए वे लीव शुल्क पत्तन की सीमा के भीतर की संपदा के लिए तथा सभी स्पे. वे लीव शुल्क / प्रभार ओएनजीसी पाइपलाइनों के लिए बोर्ड की नीति के अनुसार, 2001 के टी आर सं. 186, 2009 के टी आर सं. 138 तथा 2011 के टी आर सं. 11 के अनुसार प्रस्तुत किए गए हैं।
(ग)	इस बात पर विचार करते हुए कि जलमग्न पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभार तय करने के लिए तय भूमि क्षेत्र किराया का 50 प्रतिशत किराया, का आधार बताएं कि यह प्रावधान सरकार द्वारा केवल 2010 में भूमि नीति दिशा निर्देश द्वारा आरंभ किया गया है।	जलमग्न पाइपलाइन के स्पे. वे लीव प्रभार का निर्धारण के लिए भूमि के मूल्य पर रेडीरेकनर के अनुसार 60 प्रतिशत की छूट पर 2009 की बोर्ड की नीति के टीआर सं. 138 के अनुसार लागू किया गया था और उन्हीं दरों को करार के प्रावधानों के अनुरूप 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के आधार पर आगे भी लागू रखा गया। नये आबंटनों के लिए महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीतिगत दिशानिर्देश, 2014 लागू हैं।
	परिकलन के दूसरे सेट के बारे में एमबीपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करे:	-
(क).	प्रत्येक पाइपलाइन के लिए रेडीरेकनर, 2009 के अनुसार विकसित भूमि की दरों के समर्थन में दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत करें।	एमबीपीटी ने 01-10-2009 से स्पे वे लीव प्रभार के लिए 2004 के टीआर सं. 107, 2009 के टीआर सं. 138 के अंतर्गत अनुमोदन प्रदान किया है। मुंबई पत्तन न्यास की वर्तमान नीति के अनुसार मौजूदा वे लीव अनुज्ञेताएं 6 प्रतिशत प्रत्यागमकी दर से नवीनीकृत की गई हैं जबकि नवीन आबंटन

		2009के टीआर सं. 138 और 2001 के टीआर सं. 186 के अनुसार 15 प्रतिशत प्रत्यागम के आधार पर किए गए हैं। संबंधित भूमिक्षेत्र के लिए लागू 2004 और 2009 के रेडी रेकनर की एक प्रति प्रस्तुत की गई है।																										
(ख)	जलमग्न विकसित भूमि की दर के लिए रेडी रेकनर की दर के 60 प्रतिशत के औचित्य का विवरण दें।	2009 के टी आर सं. 138 और 1977 के टी आर सं. 203 के संदर्भ में जलमग्न भूमि होने के नाते 60 प्रतिशत पर विचार किया गया है।																										
8.	एमबीपीटी द्वारा जवाहर द्वीप पर भूखंड के किराया से संबंधित परिकलन की निम्न बिंदुओं पर जानकारी/स्पष्टीकरण, दिया जाए:																											
(क).	एमबीपीटी यह स्पष्ट करे कि क्या जवाहर द्वीप (जेडी) या इसकी भूमि(जेडी) से गुज़रने वाली पाइपलाइनों के लिए किराए का अनुमोदन प्राप्त किया गया है।	जी हां।																										
(ख)	30 सितंबर 2004 को प्रचलित रु. 72.83 प्रति वर्ग मीटर की स्पे वे-लीव शुल्क दर निकालने का आधार क्या है।	<p>क्योंकि जवाहर द्वीप के भूखंड के लिए कोई रेडीरेकनर मान नहीं है इसलिए भूमि दर का मान 1983 की मै. किलोस्कर वैल्युएशन रिपोर्ट में प्रस्तुत मान के आधार पर 6 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के आधार पर रियायत देते हुए रु.72.83 प्रति वर्गमीटर/माह की दर से 01-08-2004 से लागू माना गया है।</p> <p>ओएनजीसी के लिए लागू किए गए सभी स्पे वेलीव प्रभार/दरें मुंबई पत्तन न्यास द्वारा अनुमोदित हैं। जवाहर द्वीप पर प्रभार्य किराया/वे-लीव प्रभार निम्नानुसार है:</p> <table><tr><td>मै. किलोस्कर कसल्टेंट्स द्वारा संस्तुत फ्रीहोल्ड भूमि की दर</td><td>रु 4140/- प्रति वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>'क' रिपोर्ट के अनुसार छूट के घटक</td><td></td></tr><tr><td>(क). चूंकि तलाबों के निर्माण के लिए भूमि का केवल एक भाग ही प्रयोग किया जाएगा।</td><td>25%</td></tr><tr><td>(ख). दुर्गम पहुंच</td><td>10%</td></tr><tr><td>(ग). विकास के लिए</td><td>6.35%</td></tr><tr><td>(घ). सीमित ड्राफ्ट</td><td>10%</td></tr><tr><td>(च). सड़क, विद्युत आपूर्ति और पाइपलाइनों आदि के लिए प्रावधान</td><td>7.25%</td></tr><tr><td>छूट का कुल घटक</td><td>58.60%</td></tr><tr><td>छूट घटक के पश्चात भूमि दर</td><td>रु 1713.96 प्रति वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>6 प्रतिशत वार्षिक दर से 21 वर्ष तक संवर्धन किए जाने के पश्चात छूट दर लागू करने के बाद भूमि दर।</td><td>रु 5826.71 प्रति वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>15 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम की दर से किराया दर।</td><td>रु 874.01</td></tr><tr><td>किराया प्रति वर्ग मीटर/माह</td><td>रु 72.83 प्रति वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>इस प्रकार प्रभार्य वी-लीव प्रभार की दर – किराया का 50 प्रतिशत</td><td>रु 36.42 प्रति वर्ग मीटर *</td></tr></table> <p>* सरकार द्वारा निर्धारित सेवा कर अलग से प्रभार्य</p>	मै. किलोस्कर कसल्टेंट्स द्वारा संस्तुत फ्रीहोल्ड भूमि की दर	रु 4140/- प्रति वर्ग मीटर	'क' रिपोर्ट के अनुसार छूट के घटक		(क). चूंकि तलाबों के निर्माण के लिए भूमि का केवल एक भाग ही प्रयोग किया जाएगा।	25%	(ख). दुर्गम पहुंच	10%	(ग). विकास के लिए	6.35%	(घ). सीमित ड्राफ्ट	10%	(च). सड़क, विद्युत आपूर्ति और पाइपलाइनों आदि के लिए प्रावधान	7.25%	छूट का कुल घटक	58.60%	छूट घटक के पश्चात भूमि दर	रु 1713.96 प्रति वर्ग मीटर	6 प्रतिशत वार्षिक दर से 21 वर्ष तक संवर्धन किए जाने के पश्चात छूट दर लागू करने के बाद भूमि दर।	रु 5826.71 प्रति वर्ग मीटर	15 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम की दर से किराया दर।	रु 874.01	किराया प्रति वर्ग मीटर/माह	रु 72.83 प्रति वर्ग मीटर	इस प्रकार प्रभार्य वी-लीव प्रभार की दर – किराया का 50 प्रतिशत	रु 36.42 प्रति वर्ग मीटर *
मै. किलोस्कर कसल्टेंट्स द्वारा संस्तुत फ्रीहोल्ड भूमि की दर	रु 4140/- प्रति वर्ग मीटर																											
'क' रिपोर्ट के अनुसार छूट के घटक																												
(क). चूंकि तलाबों के निर्माण के लिए भूमि का केवल एक भाग ही प्रयोग किया जाएगा।	25%																											
(ख). दुर्गम पहुंच	10%																											
(ग). विकास के लिए	6.35%																											
(घ). सीमित ड्राफ्ट	10%																											
(च). सड़क, विद्युत आपूर्ति और पाइपलाइनों आदि के लिए प्रावधान	7.25%																											
छूट का कुल घटक	58.60%																											
छूट घटक के पश्चात भूमि दर	रु 1713.96 प्रति वर्ग मीटर																											
6 प्रतिशत वार्षिक दर से 21 वर्ष तक संवर्धन किए जाने के पश्चात छूट दर लागू करने के बाद भूमि दर।	रु 5826.71 प्रति वर्ग मीटर																											
15 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम की दर से किराया दर।	रु 874.01																											
किराया प्रति वर्ग मीटर/माह	रु 72.83 प्रति वर्ग मीटर																											
इस प्रकार प्रभार्य वी-लीव प्रभार की दर – किराया का 50 प्रतिशत	रु 36.42 प्रति वर्ग मीटर *																											
(ग).	वह प्राधिकरण जिसने रु. 72.83 प्रति वर्ग मीटर /माह स्पे वेलीव शुल्क का अनुमोदन किया है कथत अनुमोदन के समर्थनमें दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत किया जाए																											
(घ).	01 अक्तूबर 2009 को (टीआर सं. 138/2009) रु. 47 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह की दर से करार की निबंधन एवं शर्तों की क्लॉज 1(5) के अनुसार संशोधित वे-लीव शुल्क की दर के समर्थन में ब्यौरा।	ओएनजीसी ट्रांवे टर्मिनल से पीरपाड भूखंड तक 1978 में 36 " व्यास वाली कूड पाइप लाइन के लिए 01-10-2009 को रु. 47/- प्रति वर्ग मीटर/माह की संशोधित वे-लीव शुल्क दर लागू की गई है।																										
9.	एमबीपीटी, 28 जनवरी 2005 के करार के पृष्ठ 3 और 4 पर सूचीबद्ध किए गए सभी दस्तावेजों की	28-01-2005 के करार के पृष्ठ 3 और 4 पर सूचीबद्ध किए गए सभी दस्तावेजों की प्रतियां जो करार का हिस्सा हैं प्रस्तुत की गई हैं।																										

	प्रतियां जो करार का हिस्सा हैं प्रस्तुत करें।																									
10.	एमबीपीटी, 28 जनवरी 2005 के करार के हिस्से के रूप में उस विरोध पत्र की प्रति संलग्न करें जो ओएनजीसी के अनुसार करार का हिस्सा है।	ओएनजीसी का कोई भी पत्र, विरोध पत्र के तौर पर करार का भाग नहीं था। ओएनजीसी को इस संबंध में ठोस प्रमाण प्रस्तुत करने के लिए कहा जाए।																								
11.	संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी द्वारा दी गई पाँवर प्वायंट प्रस्तुति से पता चलता है कि रु. 174.9319249 करोड़ की बकाया राशि एमबीपीटी को 2017-18 तक के लिए देय है। तथापि, इसे ओएनजीसी और एमबीपीटी दोनों ने संयुक्त सुनवाई में सूचित किया है। इसलिए, एमबीपीटी ने ओएनजीसी से 2014-15 से 2017-18 तक की बकाया राशि का वर्षवार विवरण प्रस्तुत करें।	ओएनजीसी द्वारा आज तक की देय राशि का सारांश नीचे दिया गया है : <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ओएनजी से कुल बकाया देय राशि</th></tr> <tr> <th>वर्ष</th><th>वे लीव शुल्क</th><th>एसटी/बीएसटी</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005-06 to 2013-14</td><td>46,05,77,480</td><td>11,35,80,363</td></tr> <tr> <td>2014-15 to 2017-18</td><td>1,03,15,60,172</td><td>14,36,01,234</td></tr> <tr> <td>2018-19</td><td>35,64,38,243</td><td>6,41,58,884</td></tr> <tr> <td>बकाया बिल</td><td>1,84,85,75,895</td><td>32,13,40,481</td></tr> <tr> <td>विलंबित भुगतानों पर ब्याज के बिल</td><td>74,65,82,909</td><td>--</td></tr> <tr> <td>कुल बकाया</td><td>2,91,64,99,286</td><td></td></tr> </tbody> </table>	ओएनजी से कुल बकाया देय राशि			वर्ष	वे लीव शुल्क	एसटी/बीएसटी	2005-06 to 2013-14	46,05,77,480	11,35,80,363	2014-15 to 2017-18	1,03,15,60,172	14,36,01,234	2018-19	35,64,38,243	6,41,58,884	बकाया बिल	1,84,85,75,895	32,13,40,481	विलंबित भुगतानों पर ब्याज के बिल	74,65,82,909	--	कुल बकाया	2,91,64,99,286	
ओएनजी से कुल बकाया देय राशि																										
वर्ष	वे लीव शुल्क	एसटी/बीएसटी																								
2005-06 to 2013-14	46,05,77,480	11,35,80,363																								
2014-15 to 2017-18	1,03,15,60,172	14,36,01,234																								
2018-19	35,64,38,243	6,41,58,884																								
बकाया बिल	1,84,85,75,895	32,13,40,481																								
विलंबित भुगतानों पर ब्याज के बिल	74,65,82,909	--																								
कुल बकाया	2,91,64,99,286																									
12.	बोर्ड की 22 सितंबर 2009 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त से ज्ञात होता है कि एमबीपीटी ने भारत पेट्रोलीयम कॉर्पोरेशन लि.(बीपीसीएल), एजीस कैमिकल इंडस्ट्रीज लिमिटेड जैसी अन्य पार्टियों को पाइपलाइन के लिए स्लॉट आबंटित किए हैं। अन्य पार्टियों के संबंध में वे-लीव शुल्क के लिए प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त न करने का कारण सपष्ट करें।	जैसा कि पैरा 2.1(1) में उल्लेखित है, इनके लिए प्राधिकरण की अनुमति आवश्यक नहीं थी।																								

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्रवाई प्राधिकरण के कार्यालयी रिकार्ड में दर्ज है। प्राप्त टिप्पणियों और चर्चा से संबंधित पक्षों के उद्धरण उन्हें अलग से भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. इस मामले में कार्रवाई के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में निम्न स्थिति उभरती है:

(i). तेल और प्राकृतिक गैस निगम(ओएनजीसी) तथा मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) के मध्य 28 जनवरी 2005 को किए गए करार की तीन परस्परिक विशेषताएं थीं (1) एमबीपीटी पत्तन की सीमाओं के भीतर अतिरिक्त पाइपलाइनें बिछाने के लिए अनुमति; (2) कूड आयल के समय समय पर लागू प्रति टन दरमान के अनुसार एमबीपीटी को घाट भाड़ा का 50 प्रतिशत भुगतान करना (3) पाइपलाइनों के लिए लागू वे-लीव शुल्क। इस करार में बंबई उरण ट्रंक (बीयूटी) लाइन हीरा उरण (एचयूटी) और मुंबई उरण ट्रंक (एमयूटी) पाइपलाइन और एमबीपीटी की समीपों और ओएनजी के जवाहर द्वीप पर ओएनजीसी टर्मिनल के भूखंड के और ओएनजीसी के साथ अविवादित पाइपलाइनों का विस्तार जैसा कि एमबीपीटी ने स्वीकार किया है उसने यह करार 28 जनवरी 2005 को एमबीपीटी के साथ उसकी शर्तों और उस आधार पर भावी भुगतान करने के अनुसार किया था जैसा कि तेल एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय के अतिरिक्त सचिव की अध्यक्षता में 10 नवंबर 2004 को ओएनजीसी और एमबीपीटी दोनों अध्यक्षों की सुनवाई बैठक के बाद निदेश दिए गए थे।

(ii). एमबीपीटी और ओएनजीसी द्वारा घाट भाड़ा और वे लीव प्रभार के भुगतान के बारे में ओएनजीसी और एमबीपीटी के मध्य एक विवाद उत्पन्न हो गया। ओएनजीसी द्वारा एमबीपीटी को देय घाट भाड़ा क्षतिपूर्ति से संबंधित मामले पर, इस प्राधिकरण को एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के अनुसार इस प्राधिकरण के 03

अक्टूबर 2018 के आदेश के अंतर्गत, अलग से पहले से ही कार्रवाई कर ली गई है। इसलिए केवल वे-लीव शुल्क और जवाहरद्वीप पर भूखंड के किराया का मामला ही प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

- (iii). ओएनजीसी मानता है कि एमबीपीटी की सीमाओं में तटीय किनारे से विभिन्न लंबाईयों की पाइपलाइनों बिछी हुई हैं। ओएनजीसी द्वारा उठाया गया मामला यह है कि एमबीपीटी पत्तन की सीमाओं के अंदर बिछी हुई पाइपलाइनों पर वे-लीव प्रभार नहीं लगा सकता क्योंकि इस घटक को प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त नहीं है। एमबीपीटी ने सूचित किया है कि ओएनजीसी ने एमबीपीटी द्वारा किए गए वे-लीव प्रभार वर्ष 2013-14 के बाद से रोक दिए हैं क्योंकि इसे प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त नहीं है। ओएनजीसी ने इसके लिए प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग की है।
- (iv). संदर्भित मामले में कार्रवाई के दौरान सूचना एवं स्पष्टीकरणों सहित एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत 30 अगस्त 2018 के प्रस्ताव तथा ओएनजीसी के अनुरोधों के आधार पर एमबीपीटी के द्वारा किए गए उल्लेखों पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।
- (v). महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (एमपीटीएक्ट) की धारा 49 के अंतर्गत इस प्राधिकरण को एक बोर्ड से संबंधित संपदा के उपयोग संबंधी दरमान तथा निबंधन एवं शर्तें तय करने की शक्ति प्रदान की गई है। वे-लीव प्रभार एक उद्धरण या वसूली है जो पत्तन की सीमाओं के भीतर की पत्तनीय संपत्ति का उपयोग करने पर लगाया जाता है। प्रस्तुत मामले में वे-लीव प्रभार वह प्रभार है जो ओएनजीसी की पाइपलाइनों के पत्तन की सीमाओं के अंदर से गुजरने के लिए उगाहा जाता है। इस प्रकार सांविधिक व्यवस्था के अनुसार वे-लीव प्रभार का निधरण प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में आता है।
- (vi). (क) विषयगत प्रस्ताव में एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर 2009 से 30 सितंबर 2018 तक 9 वर्ष की अवधि के लिए वे-लीव प्रभार के अनुमोदन के लिए अनुमोदन का अनुरोध किया है। 01 अक्टूबर 2009 से पूर्ववर्ती अवधि के बारे में एमबीपीटी ने सूचित किया है कि वे-लीव प्रभार न्यासी बोर्ड के द्वारा अनुमोदित वे-लीव प्रभार लिया जा रहा था। एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य किए गए करार में उल्लेखित वे-लीव प्रभार की विशिष्ट दरों की वैधता 30 सितंबर 2009 को समाप्त हो गयी थी और ऐसी दरें निर्धारित किसी भी अवधि अथवा तत्पश्चात पांच वर्षों की अवधि में जैसा भी एमबीपीटी आवश्यक समझे, समीक्षा के अध्याधीन होती हैं। इस स्थिति में एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर 2009 से वे-लीव प्रभार के अनुमोदन का अनुरोध किया है। इसके अलावा माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा माननीय न्यायालय में प्राधिकरण के 15 मार्च 2000 के आदेश सं. टीएएमपी/10//1998-विविध के विरुद्ध दायर रिट पेटिशन सं. 1153/2000 में माननीय उच्च न्यायालय, मुंबई द्वारा लगाई गई अंतरिम रोक की ओर ध्यानाकर्षित करते हुए एमबीपीटी ने इससे पूर्व वे-लीव प्रभार के अनुमोदन का अनुरोध नहीं किया है।
- (ख). ऊपर संदर्भित प्राधिकरण के आदेश के संदर्भ में यह उल्लेख किया जाता है कि प्राधिकरण ने पत्तन की संपदा के उपयोग की निबंधन एवं शर्तों तथा दरमाननिर्धारित के बारे में कानूनी स्थिति का उल्लेख करते हुए 15 मार्च 2000 को एक आदेश जारी किया था। इस आदेश के तहत इस प्राधिकरण ने निर्णय लिया था कि जहां कहीं भी महापत्तन न्यास हैं उनके बारे में न्यासी बोर्ड के कब्जे में या पत्तन के दायरे में आने वाली उनकी संपत्ति और परिसंपत्तियों के निबंधन एवं शर्तें तय करने के संबंध में दरमान तय करने का अधिकार, एमपीटी एक्ट की धारा 49(1) के तहत प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में आता है। प्राधिकरण ने यह भी निर्णय लिया था कि महापत्तन न्यासों से संबंधित सभी संपत्तियों से संबंधित किसी भी प्रकार की बाध्यता को छोड़ कर दरमानों और निबंधन एवं शर्तों के सभी मामले प्राधिकरण के अधिकार-क्षेत्र में रहेंगे।
- (ग). जब एमबीपीटी ने 15 मार्च 2000 के आदेश अनुरोध किया कि इस प्राधिकरण को एमबीपीटी से संबद्ध और पत्तन (एमबीपीटी) की सीमाओं से बाहर उन संपत्तियों के लिए दरें निर्धारित करने का अधिकार नहीं है, साथ-साथ इसको चुनौती दी और बंबई के माननीय उच्च न्यायालय में अप्रैल 2000 में रिट-पेटिशन दर्ज की। बंबई उच्च न्यायालय के 02 मई 2000 के अंतरिम आदेश में

प्राधिकरण को 15 मार्च 2000 के इस आदेश की इस सीमा तक लागू करने पर रोक लगा दी कि पत्तन की सीमाओं और पत्तन के दायरे में आने वाली संपत्तियों पर प्राधिकरण का यह आदेश लागू नहीं होगा। डीविज़न बैंच ने महापत्तन की संपत्ति के लीज़ से संबंधित सभी मामलों के लिए (समय की सीमा से इतर) दरमान और निबंधन एवं शर्तों को तय करने के प्राधिकरण के निर्णयों को लागू करने के लिए प्राधिकरण पर रोक भी लगा दी। यह मामला अभी भी माननीय न्यायालय के निर्णयाधीन है और 2000 में लगाई गई रोक अभी भी लागू है। क्योंकि एमबीपीटी का प्रस्ताव पाइपलाइनों के लिए और जवाहर द्वीप पर भूखंड के लिए जो पोत की सीमाओं के अंदर हैं, के लिए पाइपलाइनें बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार के अनुमोदन के लिए है इसलिए एमबीपीटी के प्रस्ताव पर 02 मई 2000 को जारी किए गए माननीय बंबई उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश का कोई प्रभाव प्रतीत नहीं होता है।

- (vii). पत्तन की संपत्ति के उपयोग के लिए दरों के निर्धारण हेतु भूमि नीति दिशानिर्देश का अनुपालन करने के लिए अधिदेशित है। तब महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2004 एमबीपीटी के अधिदेशित/लागू नहीं थी जैसा कि कथित नीति के खंड 3 में उल्लेखित है। अगली भूमि नीति, 2010, महापत्तनों के लिए 13 जनवरी 2011 से प्रभावी हुई थी। महापत्तनों के लिए भूमि नीति के खंड 3 में उल्लेखित है कि यह नीति सभी महापत्तनों के लिए लागू है। इसका तात्पर्य है कि यह नीति एमबीपीटी के लिए भी लागू है। पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा सभी महापत्तनों को 17 जुलाई, 2015 को जारी 2014 के भूमि नीति निर्देश एमबीपीटी पर भी लागू होते हैं।
- (viii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार पत्तन के उपाध्यक्ष तथा वित्त, संपदा और परिवहन विभागों के अध्यक्षों वाली भूमि आबंटन समिति खंड 13(क) में उल्लेखित पद्धति के अनुसार भूमि का विपणन मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने पत्तन के उपाध्यक्ष तथा वित्त, संपदा और परिवहन विभागों अध्यक्ष तथा मुख्य अभियंता और अन्य सदस्यों वाली एक समिति का गठन किया है।
- (ix). (क). 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश में खंड 13(क) में भूमि का बाजार मूल्य परिकलित करने के लिए पद्धति निर्धारित की गई जिसमें 5 घटकों का उल्लेख किया गया है। 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के कथित अनुच्छेद में एलएसी, सामान्यतया, उनमें उल्लेखित घटकों का उच्चतम घटक ही गणना में लेती है जैसे (1) समान/बराबर वर्गीकृत/गतिविधियों के लिए उस क्षेत्र में राज्य सरकार के रेडीरेकनर यदि उपलब्ध हो, के अनुसार भूमि मूल्य; (2) पत्तन के दायरे में पिछले 3 सालों में दर्ज किए वास्तविक लेन-देन की पत्तन के न्यासी बोर्ड के द्वारा अनुमोदित की जाने वाली वार्षिक वृद्धि दर सहित उच्चतम दर; (3) समान लेन-देन के लिए पत्तन की भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा-सह-निलामी दर जो पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर पर आधारित हो; (4) इस प्रयोजन के लिए पत्तन द्वारा अनुमोदित एवं नियुक्त मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर और (5) कोई अन्य घटक, जो पत्तन उपयुक्त समझे।
- (ख). इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की क्लॉज़ 13(क) और (ख) सहित पठित 13 (ग) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा भूमि के संस्तुत बाजार मूल्य पर आधारित भूमि के दरमान तय करने के लिए प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा जिसमें सामान्यतया भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की क्लॉज़ 13(क) में उल्लेखित भूमि के बाजार मूल्य के 5 घटकों में से उच्चतम पर ही विचार किया जाएगा। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में यह भी उल्लेखित है कि यदि एलएसी उच्चतम घटक पर विचार नहीं करती है तो उसके कारणों को रिकार्ड में दर्ज करना होगा।

- (ग). वर्तमान मामले में पाया गया है कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड आदेशों में सिफारिश की गई है कि ओएनजीसी पर एमबीपीटी द्वारा लगाई जाने वाली स्पे वे-लीव की दर के लिए प्राधिकरण से अनुमोदन प्राप्त किया जाए। एलएसीने किसी भी वे लीव प्रभार की सिफारिश नहीं की है। तथापि एमबीपीटी के बोर्ड ने प्रस्तावित दरों के लिए प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए अपना अनुमोदन प्रदान कर दिया है। जैसा कि एमबीपीटी ने उल्लेख किया है कि भूमि नीति दिशनिर्देश में किए गए निर्धारण के अनुसार 5 घटकों को लीज़ किराया के निर्धारण के लिए लागू किया जाता है अर्थात् जहां भूमि एक लंबी अवधि के लिए पट्टाधारक को आबंटित की जाती है। एमबीपीटी के अनुसार वे लीव प्रभारन तो जलीज़ है और न ही एक लाइसेंस और वे लीव अनुमति, उपयोक्ता को केवल सीमित अधिकार ही प्रदान करती है कि किराएदार/पट्टेदार को भूमि के पट्टे पर दिए जाने पर दिए जाने वाले अधिकार के मुकाबले कमतर है।
- (घ). 01 अक्टूबर 2009 से 30 सितंबर 2017 तक के लिए ओएनजीसी पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभार निर्धारित करने के लिए पाया गया है कि एमबीपीटी ने 2009 के स्टेप ड्यूटी रेडीरेकनर के अनुसार विकसित भूमि की दर पर विचार किया गया है और एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर जलमग्न पाइपलाइनों के लिए 40 प्रतिशत छूट के घटक पर विचार किया गया है। उसके पश्चात् रियायती मूल्य घटक पर 6 प्रतिशत प्रत्यागम पर विचार किया गया है। तत्पश्चात् वे लीव-पर 50 प्रतिशत की दर से रियायती घटक पर विचार किया गया है। एमबीपीटी द्वारा बंबई हाई से उरण तक 30" व्यास वाली पाइपलाइन के लिए गणना का विवरण नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:

विवरण	राशि रु. प्रति वर्ग मीटर
प्राधिकरण के ड्यूटी रेडी रेकनर से अनुसार विकसित भूमि की दर	70400/-
पानी के अंदर जलमग्न पाइपलाइन के लिए विचारित 60 प्रतिशत (40 प्रतिशत छूट)	42240/-
6 प्रतिशत वार्षिक की दर से किराया दर।	2534.40
किराया प्रति वर्ग मीटर माह/	211.20
पानी के अंदर जलमग्न पाइपलाइन पर विचारित 50 प्रतिशत छूट घटक	105.60
30' व्यास के लिए बंबई हाई से उरण तक स्पे वे-लीव प्रभार (कोड सं. 31209901(1-10-2009 से 30-09-2017 तक)	रु. 105.60 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह
30' व्यास के लिए बंबई हाई से उरण तक स्पे वे लीव प्रभार (कोड सं. 31209901(1-10-2017 से 30-09-2018 तक)	रु. 144.51 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह

इसी प्रकार, एमबीपीटी द्वारा 10 विभिन्न पाइपलाइनों के लिए भी 01 अक्टूबर 2009 से वे लीव प्रभारों का अनुरोध किया गया है। इसके पश्चात् 4 प्रतिशत वृद्धि करने हुए एमबीपीटी ने सभी 11 पाइपलाइनों के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2018 तक के लिए वे-लीव प्रभारों की गणना की है।

- (ङ). उपर्युक्त चित्रण में 30 सितंबर 1992 को वे लीव प्रभार रु. 4.80 प्रति वर्ग मीटर/माह था। यह दर 30-09-1992 से 30-09-2009 तक 18 वर्षों के लिए एमबीपीटी द्वारा जिसे किसी प्रकार के संशोधन से जोड़े बिना प्रासंगिक भूखंड के लिए 4 प्रतिशत वृद्धि लागू करते हुए लागू की गई है। वर्ष 2009 में एमबीपीटी ने इसे बाजार भाव के साथ जोड़ते हुए वे-लीव प्रभार का निर्धारण किया जैसा कि उपर्युक्त तालिका में दिया गया है। 30-09-2002 को प्रचलित रु. 9.72 का 01 अक्टूबर 2009 तक रु. 105.60 तक बढ़ने का यही कारण है 01 अक्टूबर 2009 को वे लीव प्रभार के बढ़ने के बारे में ओएनजीसी की आपत्ति के संदर्भ में यह मानना होगा कि एमबीपीटी ने विपणन मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशा निर्देशों में सूचीबद्ध पद्धतियों में से एक का

अनुकरण किया है। यह ध्यान देने योग्य बात है कि ओएनजीसी, 01-अक्तूबर 2009 से पूर्ववर्ती समय के दौरान, विगत में बहुत कम वे-लीव दर का लाभ उठा रहा था।

- (च). जैसा कि उपर्युक्त तालिका में देखा गया है कि वे लीव प्रभार प्रासंगिक भूखंड के उस लीज़ किराया की दर पर गणित किया गया है जिस पर से पाइप लाइने गुज़रती है। भूमि निजी दिशानिर्देश में वे लीव प्रभारों की गणना के लिए कोई विशिष्ट पद्धति निर्धारित नहीं की गई है। किसी विशिष्ट पद्धति के निर्दिष्ट न होने की स्थिति में एमबीपीटी द्वारा अपनाई गई पद्धति को, विश्लेषण अनुसार माना जाता है।
- (छ). एमबीपीटी ने जवाहर द्वीप पर भूमि में किराया के अनुमोदन का अनुरोध किया है। इस उद्देश्य के लिए एमबीपीटी ने जवाहर द्वीप पर 30 सितंबर 2004 को लागू किराया दर पर विचार किया है तथा 01-10-2009 को किराया दर निकालने के लिए 4 प्रतिशत वार्षिक दर से वृद्धि की है। तत्पश्चात, 4 प्रतिशत वृद्धि लागू करते हुए एमबीपीटी द्वारा जवाहर द्वीप के भूखंड के लिए 01 अक्तूबर 2017 से 30 सितंबर 2018 तक का किराया गणित किया गया है।
- (x). उपर्युक्त से देखा जा सकता है कि एमबीपीटी ने वे-लीव प्रभार तय करने के लिए मूल्यांकन की 1983 की रिपोर्ट/2009 के रेडीरेकनर के अनुसार ही पिछली दरों पर विचार किया है और उसके पश्चात निकाली गई दरों पर 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए किराया गणित किया गया है। ऐसा मत भी हो सकता है कि एमबीपीटी ने 13 जनवरी 2011 की अवधि से (जब एमबीपीटी को शामिल करते हुए भूमि नीति 2010 लागू की गई थी) भूमि के विपणन मूल्य के निर्धारण के लिए भूमि नीति दिशा निर्देश में निर्धारित घटकों का अनुसरण नहीं किया गया है जैसा कि एमबीपीटी ने उल्लेख किया है कि सूत्र के अनुसार 1980 से 30 सितंबर 2012 तक सहमति के अनुसार एमबीपीटी की भूमि के लिए न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित लीज़ किराया पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने समर्थन किया है ऐसी स्थिति में भूमि के अन्य घटकों द्वारा विपणन मूल्य तय करने का आवश्यकता उत्पन्न ही नहीं होती है।
- इस संबंध में न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति को विश्वस्तीय मानता है, परिणामतः यह प्राधिकरण पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभारों के लिए और जवाहर द्वीप पर भूखंड के लिए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित किराया का अनुमोदन करने पर सहमत है।
- (xi). ओएनजीसी ने कहा है कि ओएनजीसी की पाइपलाइनें 'सी-बेड' के नीचे बिछी हुई हैं तथा पत्तन के आपरेशनल क्षेत्र से बाहर हैं जिससे पत्तन के कार्य में कोई बाधा आदि नहीं आती है। ओएनजीसी ने आगे कहा है कि इसके लिए एमबीपीटी द्वारा कोई सेवाएं भी प्रदान नहीं की जाती हैं हैं तदनुसार ओएनजीसी का मत है कि एमबीपीटी द्वारा ओएनजीसी द्वारा कोई प्रभार नहीं लगाया जाना चाहिए। यहां यह कहना प्रासंगिक है कि ओएनजीसी की पाइपलाइनें पत्तन की सीमाओं के अंदर हैं तथा इसलिए ओएनजीसी द्वारा एमबीपीटी को वे-लीव प्रभार देय है क्योंकि एमबीपीटी, ओएनजीसी के उपयोगार्थ सुविधा प्रदाता है। एमबीपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 में पत्तन की संपत्ति के उपयोग के लिए प्रभार निर्धारण करने का प्रावधान है।
- (xii). ओएनजीसी ने यह भी कहा है कि करार एक दबाव के अंतर्गत और पूर्ण सलाह-मशविरा के बिना किया गया था। ओएनजीसी से यदि वह नहीं चाहता तो ऐसे करार पर हस्ताक्षर करने के लिए नहीं कहा गया होता। ऐसे करार पर हस्ताक्षर करने के पश्चात ओएनजीसी इस स्थिति/समय पर यह तर्क नहीं दे सकता कि उसने दबाव में यह करार बिना किसी परामर्श के किया था। यह करार कार्य करने के इच्छुक दोनों पक्षों के मध्य दोनों पक्षों के हितों की रक्षा के लिए किया गया है जिन्होंने जब एक पक्ष के मध्य दूसरे पक्ष द्वारा कार्रवाई निष्पादित न करने के परिणाम स्वरूप करार की पालना नहीं की जाती है तो यह करार का अन-अनुपालन कहलाएगा। तो दूसरा पक्ष करार की अनिवार्यताओं से मुक्त हो जाता है और करार को उद् करने का पात्र हो जाता है जिससे तेल उद्योग पर बुरा प्रभाव पड़ेगा। एमबीपीटी ने एक उत्तरदायी प्राधिकरण होने के नाते करार को रद्द न करने का चयन किया है।

(xiii). एमबीपीटी ने एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य 28 जन 2005 को हुए करार के अनुसार वे-लीव प्रभारों की पूर्व व्यापी प्रभाव से वसूली करने के लिए प्राधिकरण से अनुमोदन प्रदान करने के लिए अनुरोध किया है। यह प्राधिकरण आम तौर पर पूर्व-व्यापी प्रभार से वसूली के आदेश जारी नहीं करता है। परंतु, विशेष अधिशासित परिस्थितियों में इस अपने आदेशों को पूर्व व्यापी प्रभाव देना पड़ता है। न्यू मंगलूर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख आयरत ओर कंपनी लिमिटेड के मध्य हुए करार के मामले में तत्कालीन भूतल और परिवहन मंत्रालय की सलाह पर उसके पत्र सं. पीआर-14011/5197/पी-4 दिनांक 16 मार्च 1998 के अंतर्गत प्राधिकरण को पूर्व व्यापी प्रभाव लागू करने की सलाह दी गई थी। इन परिस्थितियों और पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में दिए गए कारणों से एमबीपीटी और ओएनजीसी के बीच 28 जनवरी 2005 को हुए करार के अनुसार, यथा-प्रस्तावित पूर्व-व्यापी प्रभाव से अर्थात् 01 अक्टूबर 2009 से 30 सितंबर 2018 तक एमबीपीटी द्वारा वे-लीव प्रभार और जवाहर द्वीप पर भूखंड के लिए किराया वसूल करने के एमबीपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान किया जाता है।

9. अन्ततः और ऊपर दिए गए कारणों से तथा समग्र सोच-विचार के पश्चात् यह प्राधिकरण पाइपलाइनों के लिए निम्नलिखित लीव प्रभार और जवाहर द्वीप पर 01 अक्टूबर 2009 से 30 सितंबर 2018 तक 28 जनवरी 2005 को एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य किए गए करार के अनुसार भूमि के किराया का अनुमोदन करता है।

“(क). पाइपलाइनों के लिए –

स्पेशल वे-लीव के दरमानों की अनुसूची
ओएनजीसी की बीयूटी, एचयूटी एवं एमयूटी पाइपलाइनों के लिए
(एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य 28-01-2005 को हुए करार के अनुसार)

क्रम सं.	कोड सं.	पाइपलाइन का विवरण	पाइपलाइन की लंबाई (मीटर में)	01-10-09 से 30-09-2017 तक 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित 'विशेष वे-लीव शुल्क' (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-17 'विशेष वे-लीव शुल्क' की दर; (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)
	(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)
1.	31209901	30 "व्यास" (डायामीटर)। बॉम्बे हार्ड से उरण तक पाइपलाइन	19500	105.60	144.51
2.	31209902	26 "व्यास" (डायामीटर)। बॉम्बे हार्ड से उरण तक पाइपलाइन	19500	105.60	144.51
3.	31209903	36 "व्यास" (डायामीटर)। ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	23.07	31.57
4.	31209904	18 "व्यास" (डायामीटर)। ट्रॉम्बे ईस्ट से टी / टी तक पाइपलाइन	2000	23.07	31.57
5.	31209905	36 "व्यास" (डायामीटर)। पीर पऊ भूमि से पाइपलाइन	30.38	47.00	64.32
6.	31209906	36 "व्यास" (डायामीटर)। पीर पऊ लैंडफॉल से जेडी तक	5000	105.60	144.51
7.	31209907	36 "व्यास" (डायामीटर)। जेडीभूमि पर पाइपलाइन ओएनजीसी जेटी तक	10	352.00	481.74
8.	31209908	26 "व्यास" (डायामीटर)। एचयूटी पाइपलाइन	19500	105.60	144.51
9.	31209909	24 "व्यास" (डायामीटर)। एचयूटी पाइपलाइन	19500	105.60	144.51

10.	31209910	30 "व्यास" (डायामीटर)। एमयूटी पाइपलाइन	19500	192.61	263.59
11.	31209911	28 "व्यास" (डायामीटर)। एमयूटी पाइपलाइन	19500	192.61	263.59

(ख). भूमि के लिए –

**जवाहर द्वीपपर ओएनजीसी के कब्जे में भूमि के दरमान की अनुसूची
(एमबीपीटी और ओएनजीसी के मध्य 28-01-2005 को हुए करार के अनुसार)**

क्रम सं.	कोड सं.	पाइपलाइन का विवरण	भूखंड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	01-10-09 से 30-09-2017 तक 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित किराया (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	01-10-17 से 30-09-18 तक किराया (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)
	(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)
1.	31209103	जवाहर द्वीप पर भूखंड	2600	88.61	126.12

[विज्ञापन-III/4/असा./531/18]

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 30th January, 2019

No. TAMP/65/2018-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval for rate of Special Way Leave Fees & rent payable by Oil and Natural Gas Corporation Limited (ONGC) to MBPT, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/65/2018-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 18th day of January 2019)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval for rate of Special Way Leave Fees & rent payable by Oil and Natural Gas Corporation Limited (ONGC) to MBPT.

2.1. The MBPT has entered into an agreement with ONGC on 28 January 2005 responding to the permission sought by ONGC to lay additional pipelines within the MBPT port limits on land as well as in the sea, for transportation of oil and gas from Mumbai High field to Uran Terminal.

2.2. By virtue of the said agreement, the ONGC was permitted to lay pipelines within the MBPT port limits on land as well as in the sea. As per the terms and conditions forming part of the Agreement, the ONGC was to pay way leave fees on the pipelines.

2.3. However, the ONGC has reported to have not made the payment of way leave charges to MBPT on the ground that the rates being levied by MBPT do not have the approval of this Authority.

2.4. Accordingly, the MBPT has come up with the proposal under reference.

3.1. The submissions made by MBPT in its proposal dated 30 August 2018 are summarized below:

- (i). The Board of Trustees of MBPT vide TR No. 7 dated 24 January 1978, TR No. 98 dated 15 April 1987 and TR No. 116 dated 27 October 2004 granted the Special Way Leave to Oil & Natural Gas Corporation Ltd (ONGC) for laying of Bombay Uran Trunk (BUT) pipelines, Heera Uran Trunk (HUT) pipelines and Mumbai Uran Trunk (MUT) pipelines.
- (ii). On 28 January 2005, an agreement was executed between ONGC and MBPT in respect of all BUT, HUT and MUT pipelines and its extension laid within MBPT Port limit and land parcel of ONGC's terminal at Jawahar Dweep.
- (iii). As per the agreement entered between MBPT and ONGC on 28 January 2005, ONGC was permitted to lay two additional pipelines within the MBPT port limits on land as well as in the sea, subject to terms and conditions and payments to be made to MBPT towards way-leave fees (as per section 3.2.1(I) of scale of rates) and all other associated charges as applicable as amended by MBPT from time to time and Government taxes, duties, cesses and levies in connection with the same as may be levied by State/ Central Government Organizations or any other Statutory Authority from time to time are fully paid every year within the stipulated period.
- (iv). The details of the ONGC pipelines laid in the Port limit and land area alongwith respective Way Leave Fees/ rent as mentioned in the agreement are as under:

Sr. No.	Code No.	Description	Length of the Pipeline (In Mtrs.)	Way Leave Fees/ rent mentioned in the agreement (₹. per sq.m.p.m.)
1.	31209901	30" Dia. pipeline from Bombay High to Uran (BUT)	19500	7.68
2.	31209902	26" Dia. pipeline from Bombay High to Uran (BUT)	19500	7.68
3.	31209903	36" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	18.23
4.	31209904	18" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	18.23
5.	31209905	36" Dia. pipeline from Pir Pau land fall to T/T	500	30.38
6.	31209906	36" Dia. pipeline from Pir Pau land fall to JD land fall	5000	18.23
7.	31209907	36" Dia. pipeline from JD land fall to ONGC JD jetty	10	36.45
8.	31209908	26" Dia. HUT Pipeline	19500	7.68
9.	31209909	24" Dia. HUT Pipeline	19500	7.68
10.	31209910	30" Dia. MUT Pipeline	19500	152.21
11.	31209911	28" Dia. MUT Pipeline	19500	152.21
12.	31209103	Land at Jawahar Dweep	2600 M ²	72.83

- (v). Special Way Leave Fees and rent were payable by ONGC in accordance with terms & conditions No.1, 2, 4, 5, 6, 7 & 8 and condition No. 2 of terms and condition (Financial) of the agreement dated 28 January 2005. (Copy of Agreement dated 28 January 2005 is furnished by MBPT).
- (vi). As per the agreement entered with ONGC on 28 January 2005, 11 Special Way Leave permissions were granted to ONGC for laying the pipelines on land as well as in the water area (sea bed) within the port limits and the annual bills were raised by MBPT every year with effect from 2005 to 2009. ONGC was regularly paying the annual Special Way Leave Fees except payment towards the billed interest for delayed payments and interest on Service Tax arrears. Special Way Leave Fees and rent were billed to ONGC annually as per agreement dated 28 January 2005.
- (vii). For the last 4 years, ONGC has stopped payment of annual bills raised by MBPT in case of all 11 pipelines and one piece of land at Jawahar Dweep and ONGC insisted that MBPT shall obtain TAMP's approval on the rates applied for Special Way Leave Fees/ rent as per Section 48 of MPT Act, 1963.

- (viii). Further, ONGC vide letter dated 2 May 2016, has stated that MBPT was bound by Section 48 of MPT Act 1963 to get the rate of Special Way Leave Fees/ rent approved by TAMP after signing the agreement and also stated that the payment of Special Way Leave Fees will not be made till TAMP's approval is obtained.
- (ix). ONGC has also disputed payment in respect of two pipelines (31209901 and 31209902) pointing out that these are dead pipelines. In terms of Clause No.7 of terms and conditions, all way leave fees/ rent will remain in force till ONGC completely removes all their structures/ pipelines/ encumbrances, etc. and vacates the site by handing over peaceful possession of the site to MBPT free from all such structures/ pipelines, etc. irrespective of whether they are actually not in use/ lying in decommissioned state. Therefore, MBPT is entitled to levy way leave fees on pipelines, as the pipelines are occupying the area, till the date of its removal. Thus, the levy of way leave charges on these two pipelines also forms part of the proposal.
- (x). The Special Way Leave fees with effect from 01 October 2009 has been calculated on the basis of rate of developed land as per Stamp Duty Ready Reckoner 2009 at 6% return and applying 50% factor for way leave which is applicable to all way leaves and additional 60% for pipelines being submerged (as per TR 203 of 1977). The total outstanding of Special Way Leave Fees works out to ₹.174.93 crores (approx.) as on 01-05-2017 (₹.216.99 crores (approx.) as on 31-05-2018) excluding interest on delayed payment which is payable by ONGC in respect of 11 pipelines (BUT, HUT & MUT pipelines) and one land parcel at JD.
- (xi). Rate of rent for land parcel at JD has been calculated by applying 4% increase p.a. over the rate of ₹.72.83 as mentioned in agreement dated 28 January 2005.
- (xii). In accordance with the Land Management Policy Guidelines, 2014, a Land Allotment Committee was constituted.
- (xiii). The Land Allotment Committee examined the issue during the meeting on 15 January 2018 regarding obtaining TAMP's approval for Special Way Leave charges and recommended to obtain Board's approval to put the subject matter before TAMP. Accordingly, Board's approval vide TR 11 of 27 April 2018, was obtained.

3.2. Thus, Authority's approval is requested to the rates of special way leave fees and rent as per agreement between MBPT and ONGC dated 28 January 2005 with retrospective effect which is given below:

(a). For pipelines –

**Schedule of Scale of Rates of Special Way Leave For BUT, HUT & MUT pipelines of ONGC upto 30.09.2018
(as per agreement between MBPT and ONGC dated 28.01.2005)**

Sr. No	Code No.	Description of pipeline	Length of the Pipeline (In Mtrs.)	Rate of Sp. Way leave fee as on 30.09.04 (₹. Per sq.mtr.p.m.)	Rate of Sp. Way leave fee as on 01.10.09 with 4% annual increase from 01.10.04) (₹. Per sq.mtr.p.m.)	Revised Rate of Sp. Way leave fee (as per TR 138/2009) (₹.per sq. mtr. p.m.)	TAMP's sanction required for revised sp. Way leave fee w.e.f. 01.10.09 (whichever is higher in e&f) (₹. per sq.mtr. p.m.)	Rate of Sp. Way leave fee from 01.10.17 to 30.09.18) (with 4% annual increase from 1.10.09 upto 30.09.18) (₹. Per sq.mtr.p.m) (i.e.f
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
1.	31209901	30" Dia. pipeline from Bombay High to Uran	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
2.	31209902	26" Dia. pipeline from Bombay High to Uran	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51

3.	31209903	36" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	18.23	23.07	14.10	23.07	31.57
4.	31209904	18" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	18.23	23.07	14.10	23.07	31.57
5.	31209905	36" Dia. pipeline from Pir Pau land	30.38	38.44	47.00	47.00	47.00	64.32
6.	31209906	36" Dia. pipeline from Pir Pau landfall to JD	5000	18.23	23.07	105.60	105.60	144.51
7.	31209907	36" Dia. pipeline at JD land fall to ONGC jetty	10	36.45	46.08	352.00	352.00	481.74
8.	31209908	26" Dia. HUT Pipeline	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
9.	31209909	24" Dia. HUT Pipeline	19500	7.68	9.72	105.60	105.60	144.51
10.	31209910	30" Dia. MUT Pipeline	19500	152.21	192.61	152.21	192.61	263.59
11.	31209911	28" Dia. MUT Pipeline	19500	152.21	192.61	152.21	192.61	263.59

(b). For land –

**Schedule of Scale of Rates for land at Jawahar Dweep In occupation of ONGC upto 30.09.2018
(as per agreement between MBPT and ONGC dated 28.01.2005)**

Sr. No	Code No.	Description of pipeline	Area of the place of land (in sq.mtr.)	Rate of Sp. Way leave fee as on 30.09.04 (₹. Per sq.mtr.p.m.) as per the agreement dtd. 28.01.05	Rate of Sp. Way leave fee as on 01.10.04 with 4% annual increase) (₹. Per sq.mtr.p.m.)	Revised Rate of Sp. Way leave fee, as per clause (5) of T&C of Agreement as on 01.10.09 (as per TR 138/2009) (₹.per sq. mtr. p.m.)	TAMP's sanction required for revised sp. Way leave fee w.e.f. 01.10.09 ₹. per sq.mtr. p.m. (whichever is higher in e&f)	TAMP's sanction required for present sp. Way leave rates (as on 31.3.18 with 4% annual increase) (₹. Per sq.mtr. p.m.) (i.e.f from 01.10.09 upto 30.09.18)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
1.	31209103	Land at Jawahar Dweep	2600	72.83	88.61	47	88.61	126.12

4. In accordance to the consultative procedure followed, a copy of the MBPT letter dated 30 August 2018 was forwarded to ONGC for its comments vide our letter dated 10 September 2018. The ONGC vide its letter dated 20 September 2018 has furnished its comments, which were forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT vide its letter No. FA/OEA-L-3(04)/U12/512 dated 24 October 2018 has responded.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 15 October 2018 at the office of this Authority in Mumbai. At the joint hearing, both the MBPT and the ONGC have made their respective power point presentation. The MBPT and ONGC have made their submissions at the joint hearing:

6. On a preliminary scrutiny of the proposal of MBPT, it was seen that some additional information/ clarification are required from MBPT. Accordingly, we have vide our letter dated 22 October 2018 sought information/ clarification from MBPT. After reminders dated 12 November 2018 and 03 December 2018, the MBPT has responded vide its letter

No. FA/OEA-L/03(04)/VIII/U-12/630 dated 19 December 2018. The information sought by us and the reply of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Response of MBPT
1.	<p>The Land Policy for Major Ports, 2004 announced by Ministry of Shipping (MOS) vide its letter no. PT-17011/55/87-PT dated 8 March 2004 was not applicable to Mumbai Port Trust (MBPT) as stated in Clause 3 of the Policy. The next Land Policy for Major Ports- 2010 came into effect with effect from 13 January 2011, as announced by the MOS vide its letter No. PT-11033/4/2009- PT dated 4 March 2011. Clause 3 of this Land Policy for Major Ports- 2010 stated that the policy is applicable for all Major Port Trusts. This implies that this policy was applicable for MBPT also. The revised rates of Special Way Leave fee applicable with effect from 01 October 2009 with the approval of the Board of Trustees vide TR 138 of 22 September 2009 were continued with 4% annual escalation even beyond 13 January 2011, when the Land Policy for Major Ports- 2010 as applicable for all Major Port Trusts including MBPT was announced. The reason for not filing a proposal in time to review the Rates of Special Way Leave fee for 11 pipelines before expiry of 5 years from 01 October 2009 to be explained.</p>	<p>TAMP's jurisdiction to fix lease rents outside the port limits and port approaches in respect of purposes other than those mentioned under sections 42, 48 and 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, is concerned, the Hon'ble High Court of Judicature at Bombay has taken a consistent view that the same falls outside TAMP's competence. The special way leave fee fixed by the Board from time to time was with regard to letting rates of land. The way leave fee for the water area would be on 60% of the way leave fee applicable to the land area in terms of precedent set under TR 138 of 2009. Thus, while fixing letting rates, no specific way leave fee would be fixed for the water area and as far as rates for land are concerned it was not mandatory for the Board to approach TAMP for its approval in view of orders of the High Court dtd.02.05.2000 in the Writ Petition No.1153 of 2000. Further, the letting rates for the land for the period from 1982 onwards were under litigation. The Board at the instance of the High Court has formulated a compromise policy under TR No.253 of 1991 which laid down rates for the period from 1980 to 2012 which was subsequently upheld by the Supreme Court while adjudicating the land revision matters of the Mumbai Port vide its judgment dated 13.01.2004. There was a provision in the Supreme Court judgment that notwithstanding fixation of rent for period upto 30.09.2012 for good and sufficient reason, the Board could always review and revise the rent. Accordingly, the Board vide TR No.127 of 2006 accorded approval to fixation of rentals at 6% rent of land value as per the Stamp Duty Ready Reckoner for the year 2006 w.e.f. 01.09.2006. Thus, all the previous revisions of way leave fee were in accordance with the then prevailing letting rates and therefore, TAMP's approval was not envisaged. Writ Petition No.1153 of 2000 filed by the MBPT against TAMP's orders dated 15.3.2000 is pending. The Writ Petition has been admitted and stay has been granted thereon vide H.C. order dtd.02.05.2000.</p> <p>(iii). Similarly, in the case of the Board of Trustees of the Port of Mumbai v/s Jayantilal Dharamsey reported in AIR 2001 BOM 26, the Bombay High Court has inter alia held that, "the TAMP can fix rates in respect of the properties within the port limits under section 49 and other relevant provisions. This would necessarily mean that rates for the properties outside the port limits can be fixed by the MBPT even after the said amendment constituting the authority".</p> <p>(iv). In this connection brief background on MBPT decision applicable of TAMP jurisdiction as under : The Major Port Trust Act 1963 was amended in 1997 introducing chapter V A under the title "Tariff Authority for Major Ports" with Sections 47A to 47H. Subsequent to the said amendment, the authority for fixing the scale of rates and statement of conditions for use of property belonging to the Board within the limits of the Port or the Port approaches vested with TAMP. The applicability of TAMP's jurisdictions to land falling outside the limits of the Port or the Port approaches was examined by the then Additional Solicitor General Shri Altaf Ahmed, who opined that TAMP did not have Jurisdiction to frame the scale of Rates for land falling outside Port Limit which was within the competent Jurisdiction of the Board under Section 34 of Major Port Trust Act 1963. Although this was brought to the notice of the TAMP and the Ministry, TAMP, however, by order dated 15.03.2000 inter alia decided that TAMP has the jurisdiction to frame</p>

		<p>Scale of Rates and amendment of conditions for use of all Port properties including all lease cases and sought proposal in this regard.</p> <p>In terms of clause 49 of MPT Act, TAMP has no jurisdiction for fixation of rates for areas which are falling outside Port Limit. Since, most of the Port area except Custom Notified area are outside the Port Limit and therefore TAMP has no jurisdiction for fixation of rates. In view of the opinion of Additional Solicitor General, MBPT have filed High Court Writ Petition No.1153 of 2000 challenging TAMP's notification No.TAMP/10/98-Misc. dated 28.03.2000. All the past rent revisions decided by the Board for let out lands under Estate were effected without TAMP's approval and therefore would adversely affected if TAMP's approval is made mandatory retrospectively.</p> <p>In the past, the Ministry of Shipping had notified on 13.01.2011 the 'Land Policy for the Major Ports -2010' applicable to all Major Port Trust lands. The said policy 2010 has been adopted by the Board under TR No.21 dated 31.05.2011 as circulated by Ministry Of Shipping, Government of India with Supreme Court's Judgement in Jamshed Hormusji Wadia Vs Board of Trustees Port of Mumbai and another (2004) 3 SCC 214. The 2010 Policy contained broad guidelines for the fresh allotment of the land within and the outside Custom Bound area and covered the aspects of renewal of leases, permitting change of lease etc. and framing of SOR at 6% return p.a. on market value in terms of the State Govt. Stamp Duty Ready Reckoner. The New Land Management Policy Guidelines for Major Port 2014 sanctioned by the Cabinet/Government of India is applicable to all the Major Port Lands excluding the Township areas of Mumbai, Kandla & Kolkata Port. The Land Policy 2014 is in supersession to the earlier Land Management Policy 2010 and Draft Land Management Policy 2012.</p> <p>The above is brought to notice only for information. In view of proposal already sent by MBPT, TAMP is requested to approve the proposal.</p>
2.	<p>The Land Policy for Major Ports- 2010 as well as the Land Policy Guidelines, 2014 require the Land Allotment Committee to determine the market value of Port land as per the five methods as indicated in the respective Guidelines and thereafter to recommend the rentals, based on the highest market value of land so determined as per the five methods. In the LAC Report furnished by MBPT, the LAC is not seen to have determined the rentals based on the five methods. Further, the LAC is seen to only recommend for orders of the Board of Trustees of MBPT to get approval from TAMP for the rate of special way leave fees to be levied to ONGC. The MBPT to furnish LAC Report complying with the requirement of Land Policy Guidelines with the approval of Board of Trustees of MBPT.</p>	<p>(i) As stated in reply to para 1, there was no policy provisions for SOR for obtaining LAC approval in the year 2004 – 2009. However, Board's approval was taken for fixation of Way Leave Fees for ONGC vide TR No.116 of 2004 before entering into the Agreement with ONGC on 28.01.2005. Then rates have been reviewed and revised by Board vide TR No.138 of 2009.</p> <p>(ii) In the light of applicability of five factor of valuation prescribed in the PGLM-2014/2015, it is clarified that way leave is neither a lease nor a licence and that the grant of way leave permission bestows only a limited right to the user which right is inferior to the right enjoyed by the tenants/ lessees in case of grant leases for the land and for which applicability of five factors have been laid down in PGLM-2014. It is stated that the Land Policy has left it to the respective Ports to decide the 'Facility Compensation' or 'Right of Way' charges. Further Board Policy vide TR No.269 of 2014, while fixing the charges in terms of PGLM 2014 had decided to continue the existing practice of charging way leave at 15% p.a. return on market value of land as per Stamp Duty Ready Reckoner for grant of fresh way leave permission.</p> <p>(iii) ONGC vide letter dated 08.08.2017 requested for resolution of long pending dispute between ONGC with MBPT and sought TAMP approval or Ministry of Shipping ruling for rates of Sp. Way Leaves fees. In the meeting held by Dy. Chairman, MBPT on 05.01.2018, it was decided to place the matter before LAC & Competent Authority of MBPT. Accordingly, LAC recommended for orders of the Board</p>

		vide their report dated 15.01.2018 which is approved by the Board vide TR No.11 of 2018.																																																																																																																																											
3.	<p>The ONGC reported in the joint hearing held on 15 October 2018 that it has stopped payment of way leave fees after 2013-14. The MBPT in its proposal has also stated that the ONGC has stopped payment of annual bills raised by MBPT for the past four years. In this regard, the MBPT to indicate the status of payment of way leave fees from 1978 to 2013-14.</p>	<p>ONGC has stopped payment towards special way leave fees of 11 pipelines & one piece of land at Jawahar Dweep (JD) w.e.f. 2014 and are in arrears of Rs.291.65 crores as on 01.05.2018. The statement showing total arrears upto 01.05.2018 is as follows:</p> <p style="text-align: right;">(Amount of ₹ in crores)</p> <table><tr><th rowspan="2">Bill Date</th><th colspan="2">Bill Amount in ₹</th><th colspan="2">Amount paid by ONGC in ₹</th><th colspan="2">Balance Amount in ₹</th></tr><tr><th>General</th><th>ST/ GST</th><th>General</th><th>ST/ GST</th><th>General</th><th>ST/ GST</th></tr><tr><td>01.05.2005</td><td>51.89</td><td>1.31</td><td>26.72</td><td>0.00</td><td>25.17</td><td>1.31</td></tr><tr><td>01.05.2006</td><td>12.09</td><td>1.29</td><td>11.85</td><td>0.00</td><td>0.23</td><td>1.29</td></tr><tr><td>01.05.2007</td><td>12.32</td><td>1.48</td><td>12.32</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>1.48</td></tr><tr><td>01.05.2008</td><td>12.82</td><td>1.59</td><td>11.07</td><td>0.00</td><td>1.75</td><td>1.59</td></tr><tr><td>01.05.2009</td><td>13.66</td><td>1.37</td><td>11.82</td><td>0.00</td><td>1.84</td><td>1.37</td></tr><tr><td>01.05.2010</td><td>26.20</td><td>2.68</td><td>22.57</td><td>0.59</td><td>3.63</td><td>2.10</td></tr><tr><td>01.05.2011</td><td>28.37</td><td>2.79</td><td>23.48</td><td>2.44</td><td>4.89</td><td>0.35</td></tr><tr><td>01.05.2012</td><td>28.17</td><td>3.48</td><td>24.46</td><td>2.79</td><td>3.71</td><td>0.69</td></tr><tr><td>01.05.2013</td><td>30.43</td><td>4.34</td><td>25.60</td><td>3.16</td><td>4.83</td><td>1.18</td></tr><tr><td>01.05.2014</td><td>30.47</td><td>3.76</td><td>26.63</td><td>3.29</td><td>3.84</td><td>0.47</td></tr><tr><td>01.05.2015</td><td>32.09</td><td>3.97</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>32.09</td><td>3.97</td></tr><tr><td>01.05.2016</td><td>32.95</td><td>4.78</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>32.95</td><td>4.78</td></tr><tr><td>01.05.2017</td><td>34.27</td><td>5.14</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>34.27</td><td>5.14</td></tr><tr><td>01.05.2018</td><td>35.64</td><td>6.42</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>35.64</td><td>6.42</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>381.38</td><td>44.40</td><td>196.53</td><td>12.27</td><td>184.86</td><td>32.13</td></tr><tr><td></td><td>425.79</td><td></td><td></td><td>208.80</td><td></td><td>216.99</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Interest</td><td></td><td>74.66</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Total Amount due</td><td></td><td>291.65</td></tr></table> <p>The amount of ₹ 291.65 crores (approx.) due from ONGC is subject to TDS, Service tax and Interest reconciliation.</p>	Bill Date	Bill Amount in ₹		Amount paid by ONGC in ₹		Balance Amount in ₹		General	ST/ GST	General	ST/ GST	General	ST/ GST	01.05.2005	51.89	1.31	26.72	0.00	25.17	1.31	01.05.2006	12.09	1.29	11.85	0.00	0.23	1.29	01.05.2007	12.32	1.48	12.32	0.00	0.00	1.48	01.05.2008	12.82	1.59	11.07	0.00	1.75	1.59	01.05.2009	13.66	1.37	11.82	0.00	1.84	1.37	01.05.2010	26.20	2.68	22.57	0.59	3.63	2.10	01.05.2011	28.37	2.79	23.48	2.44	4.89	0.35	01.05.2012	28.17	3.48	24.46	2.79	3.71	0.69	01.05.2013	30.43	4.34	25.60	3.16	4.83	1.18	01.05.2014	30.47	3.76	26.63	3.29	3.84	0.47	01.05.2015	32.09	3.97	0.00	0.00	32.09	3.97	01.05.2016	32.95	4.78	0.00	0.00	32.95	4.78	01.05.2017	34.27	5.14	0.00	0.00	34.27	5.14	01.05.2018	35.64	6.42	0.00	0.00	35.64	6.42	TOTAL	381.38	44.40	196.53	12.27	184.86	32.13		425.79			208.80		216.99					Interest		74.66					Total Amount due		291.65
Bill Date	Bill Amount in ₹			Amount paid by ONGC in ₹		Balance Amount in ₹																																																																																																																																							
	General	ST/ GST	General	ST/ GST	General	ST/ GST																																																																																																																																							
01.05.2005	51.89	1.31	26.72	0.00	25.17	1.31																																																																																																																																							
01.05.2006	12.09	1.29	11.85	0.00	0.23	1.29																																																																																																																																							
01.05.2007	12.32	1.48	12.32	0.00	0.00	1.48																																																																																																																																							
01.05.2008	12.82	1.59	11.07	0.00	1.75	1.59																																																																																																																																							
01.05.2009	13.66	1.37	11.82	0.00	1.84	1.37																																																																																																																																							
01.05.2010	26.20	2.68	22.57	0.59	3.63	2.10																																																																																																																																							
01.05.2011	28.37	2.79	23.48	2.44	4.89	0.35																																																																																																																																							
01.05.2012	28.17	3.48	24.46	2.79	3.71	0.69																																																																																																																																							
01.05.2013	30.43	4.34	25.60	3.16	4.83	1.18																																																																																																																																							
01.05.2014	30.47	3.76	26.63	3.29	3.84	0.47																																																																																																																																							
01.05.2015	32.09	3.97	0.00	0.00	32.09	3.97																																																																																																																																							
01.05.2016	32.95	4.78	0.00	0.00	32.95	4.78																																																																																																																																							
01.05.2017	34.27	5.14	0.00	0.00	34.27	5.14																																																																																																																																							
01.05.2018	35.64	6.42	0.00	0.00	35.64	6.42																																																																																																																																							
TOTAL	381.38	44.40	196.53	12.27	184.86	32.13																																																																																																																																							
	425.79			208.80		216.99																																																																																																																																							
				Interest		74.66																																																																																																																																							
				Total Amount due		291.65																																																																																																																																							
4.	<p>The MBPT has sought approval for the special way leave charges for a period of 9 years from 01 October 2009 and upto 30 September 2018. In this regard, the MBPT to clarify/ furnish the following:</p>																																																																																																																																												
(a).	<p>Clause 13 (c) of the amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that Scale of Rates would be refixed once in 5 years by TAMP. The reason for seeking approval for a truncated period of 9 years (covering two cycles from 01 October 2009 to 30 September 2018), to be explained</p>	<p>The rate of way leaves fees for ONGC was fixed by the Board applicable vide TR No. 116 of 2004 & revised in 2009 in terms of TR 138 of 2009. In 2014, the Board of Trustees vide TR No.269 of 2014 reviewed and decided to follow the existing practice / norms. The rates of Way Leave Fees for MUT pipelines which were laid in 2004, for which 15% return on Ready Reckoner values of 2004 was levied being higher than the rates arrived by considering 6% return on Ready Reckoner 2014 values the said higher rates were continued with 4 % increase in every October. In respect of other pipes lines the rates of Way Leave Fees revised in terms TR No.138 of 2009 were continued with 4% increase in every October. The revision of special way leave was approved by the Board & TAMP's approval was not mandatory as explained in para (i) above. However, PGLM -2014 was made applicable to all Estate areas of non-home occupations. Since, ONGC was again & again insisting a TAMP's approval to way leave fees, the matter was placed before Land Allotment Committee (LAC) on 15.01.2018 & then LAC's recommendations were submitted to Board & same has been approved by the Board vide TR No.11 of 2018.</p>																																																																																																																																											
(b).	<p>The MBPT to also explain why no approval is being sought for the subsequent period.</p>																																																																																																																																												
5.	<p>ONGC in its submission has stated that it is agreeable for levy of nominal way leave charges, calculated as per the practice followed by MBPT till July 2004. In this regard, the MBPT to explain as to what was the practice followed by MBPT to fix the way leave charges and levy the same on the</p>	<p>In this connection the paras 11,12,13,14,15 of the minutes of meeting dated 20.10.2004 may be perused which meeting held by Secretary, Ministry of Shipping Government of India & Joint Secretary, Ministry of Petroleum & Natural Gas, CMD ONGC & Chairperson, Dy. Chairman & other MBPT Officials were present & thereafter Additional Secretary (P&NG) held a meeting on 10.11.2004 & gave dispensation to all concerned Party. Therefore, in accordance with same dispensation, the agreement with ONGC & MBPT was entered</p>																																																																																																																																											

	ONGC, till July 2004.	into on 28.01.2005. The copy of minutes of meeting dated 20.10.2004 is a part of Agreement at Page Nos.45-49 & resume of the meeting dated 10.11.2014 is also part of agreement at Page Nos.58-59.
6.	The reason for not approaching TAMP earlier, for seeking approval of the way leave charges to be levied on ONGC pipelines, to be explained, considering that it was brought to the notice of MBPT on the earlier occasions that the levy of way leave charges would have to be fixed by TAMP.	As explained in detail in para (i). Further, TAMP's approval was not mandatory as per Agreement dated 28.01.2005 between MBPT & ONGC. However, to settle the issue amicably and since ONGC is repeatedly insisting TAMP's approval, therefore MBPT is seeking TAMP's approval in terms of Board's Resolution No.11 of 2018.
7.	In the workings relating to the calculation of Way leave charges for the HUT, MUT and BUT pipelines, the MBPT has indicated two set of workings. With regard to the 1 st set of workings, the rate of special way leave fee prevailing as on 30 September 2004 ranging from ₹ 7.68 per sq.m per month to ₹ 152.21 per sq.m per month for 11 pipelines has been considered. This is reported to be 50% of the land rate, considering that the pipeline is under water. In this regard, MBPT to clarify/ furnish the following:	
(a)	The basis for arriving at the rentals for the land rate, based on which special way leave fee ranging from ₹ 7.68 per sq.m per month to ₹ 152.21 per sq.m per month prevailing as on 30 September 2004 has been determined.	<p>(i). Applicable rate existing on BUT pipelines i.e. 26'' and 30' dia both laid In 1978 – Way Leave rate per pipeline @ ₹ 1/- per mensem from February 1978 to December 1982; @ ₹ 4.80 per sq mtr per mensem from Jan 1983 to July 2004 with 4% annual increase in every October w.e.f. October 1992 upto July 2004; and thereafter @ ₹ 7.68 per sq. per month with 4% increase every October every year.</p> <p>(ii). Applicable rate on exiting HUT pipelines i.e. 24'' and 26' dia both laid in 1987 – Way Leave rate per pipeline @ ₹ 10/- per mensem from May 1987 to Dec 1991; @ ₹ 4.80 per sq mtr per mensem from Jan 1992 to July 2004 with 4% annual increase in every October w.e.f. October 1992 upto July 2004; and thereafter @ ₹ 7.68 per sq. per month with 4% increase every October every year.</p> <p>(iii). Applicable rates for new MUT pipelines i.e. 28'' and 30'' dia both laid in 2004 – way leave rate per pipeline @ ₹ 152.22/- per sq mtr per mensem plus Service Taxes with 4% increase every October every year. The working of Special Way Leave Fees for rates are based in accordance with MBPT Policy approved under TR No. 186 of 2001 and TR No. 107 of 2004, fixing 15% return on the land value at the nearest location. The Calculations are furnished.</p>
(b)	The Authority who approved the rentals for the land area, based on which special way leave fee as indicated above has been determined, may be indicated. Documentary evidence in support of the said approval to be furnished.	Way Leave charges is for the use of the Property of the Port & Way Leave fee the Property is within Port limit and all Special Way leave charges for ONGC pipelines are approved by the Board Policy approved under TR.No.186 of 2001, TR No. 138 of 2009, TR No. 21 of 2011 & TR No. 11 of 2018 is furnished.
(c)	Basis for considering the rate of special way leave fee for pipelines under water at 50% of the rentals for land area, considering that such provision has been introduced by the Government only in the Land Policy Guidelines of 2010.	Determination of Special Way charges for the pipeline under water, the reduction of 60% of land value as per Ready Reckoner was adopted in accordance with the applicable Board Policy vide T. R. No. 138 of 2009 and the same rates were continued by 4% increase every year, according to the provision in the Agreement. The Policy Guidelines for Land Management by Major Ports 2014 is applicable for new allotment.
	With regard to the 2 nd set of workings,	-

	MBPT to clarify/ furnish the following:																											
(a).	Documentary evidence in support of the rate of developed land as per Ready Reckoner, 2009 for each pipeline.	MBPT has approved TR No. 107 of 2004 & vide TR No. 138 of 2009 to all Special Way Leave Fee w.e.f. 01.10.2009. As per the present policy of Mumbai Port Trust, the existing way leave permissions are renewed at 6% return whereas fresh allotments are done at 15% return on land value as per TR No. 138 of 2009 & TR No. 186 of 2001. Copy of Ready Reckoner 2004 & 2009 for respective land zone applicable is enclosed.																										
(b).	The rationale to consider 60% of the Ready Reckoner rate of developed land as the rate of submerged land.	60 % considered being submerged land in terms of T.R. No.203 of 1977 & TR No. 138 of 2009 is furnished.																										
8.	In the workings relating to the calculation of rentals for land at Jawahar Dweep, information/ clarification is required from MBPT on the following points:																											
(a).	MBPT to clarify whether approval is being sought for rentals for land at Jawahar Dweep (JD) or for pipelines passing through land at JD.	Yes.																										
(b).	The basis for arriving at the special way leave fees of ₹ 72.83 per sq.m per month prevailing as on 30 September 2004.	Since there is no Ready Reckoner value for Jawahar Dweep Land, the rate of the land value arrived based on land value furnish in Kirloskar Valuation report in 1983 with 6% escalations per annum & after giving effect of discount, the rate of rent of ₹ 72.83 per sq. mtr. Per month is applied w.e.f. 01.08.2004.																										
(c).	The Authority who approved the special way leave fees of ₹ 72.83 per sq.m per month. Documentary evidence in support of the said approval to be indicated. Documentary evidence in support of the said approval to be furnished.	<p>All the Special Way charges/ rates made applicable to ONGC are approved by Board of Trustees. The calculation of rent/ Way Leave chargeable at Jawahar Dweep is as follows:</p> <table><tr><td>Rate of freehold land recommended by Kirloskar Consultants</td><td>₹ 4140/- per sq.m</td></tr><tr><td colspan="2">Discounting Factors as per ‘K’ Report</td></tr><tr><td>(a). Since only a portion of land will be used for actual construction of tanks</td><td>25%</td></tr><tr><td>(b). Difficult accessibility</td><td>10%</td></tr><tr><td>(c). For Development</td><td>6.35%</td></tr><tr><td>(d). Limited draft</td><td>10%</td></tr><tr><td>(e). Provision of roads, electric supply, pipeways etc.</td><td>7.25%</td></tr><tr><td>Total discounting factor</td><td>58.60%</td></tr><tr><td>Land rate after discounting factor</td><td>₹ 1713.96 per sq.m</td></tr><tr><td>Land rate after providing escalation for 21 years @ 6% per annum</td><td>₹ 5826.71 per sq.m</td></tr><tr><td>Rate of rent @ 15% return p.a. per sq.m</td><td>₹ 874.01</td></tr><tr><td>Rent per sq.m per month</td><td>₹ 72.83 per sq.m</td></tr><tr><td>Thus, way leave fee chargeable @ 50% of Rent</td><td>₹ 36.42 per sq.m*</td></tr></table> <p>* Service tax as fixed by the Govt. extra.</p>	Rate of freehold land recommended by Kirloskar Consultants	₹ 4140/- per sq.m	Discounting Factors as per ‘K’ Report		(a). Since only a portion of land will be used for actual construction of tanks	25%	(b). Difficult accessibility	10%	(c). For Development	6.35%	(d). Limited draft	10%	(e). Provision of roads, electric supply, pipeways etc.	7.25%	Total discounting factor	58.60%	Land rate after discounting factor	₹ 1713.96 per sq.m	Land rate after providing escalation for 21 years @ 6% per annum	₹ 5826.71 per sq.m	Rate of rent @ 15% return p.a. per sq.m	₹ 874.01	Rent per sq.m per month	₹ 72.83 per sq.m	Thus, way leave fee chargeable @ 50% of Rent	₹ 36.42 per sq.m*
Rate of freehold land recommended by Kirloskar Consultants	₹ 4140/- per sq.m																											
Discounting Factors as per ‘K’ Report																												
(a). Since only a portion of land will be used for actual construction of tanks	25%																											
(b). Difficult accessibility	10%																											
(c). For Development	6.35%																											
(d). Limited draft	10%																											
(e). Provision of roads, electric supply, pipeways etc.	7.25%																											
Total discounting factor	58.60%																											
Land rate after discounting factor	₹ 1713.96 per sq.m																											
Land rate after providing escalation for 21 years @ 6% per annum	₹ 5826.71 per sq.m																											
Rate of rent @ 15% return p.a. per sq.m	₹ 874.01																											
Rent per sq.m per month	₹ 72.83 per sq.m																											
Thus, way leave fee chargeable @ 50% of Rent	₹ 36.42 per sq.m*																											
(d).	Workings in support of rate of revised special way leave fees as per Clause (5) of T&C of Agreement, as on 01 October 2009 (as per TR 138/2009) of ₹ 47/- per sq.m per month.	Applicable rate on the 36” dia Crude pipeline from ONGC Trombay Terminal to Pirpau landfall laid in 1978, working of rate of revised way leave fee of ₹ 47 per sq. mtr per month as on 01.10.2009.																										
9.	MBPT to furnish copies of all the documents as listed at Page no. 3 & 4 of the Agreement dated 28 January 2005, which are deemed to form part of the said Agreement.	Copies of all the documents as listed at Page no. 3 & 4 of the Agreement dated 28 January 2005, which are already part of the said Agreement. The copy of Agreement dated 28.01.2005 is furnished.																										
10.	MBPT to also furnish copy of the	No such protest letter of ONGC was part of the Agreement. ONGC																										

	Protest Letter of ONGC, reported by ONGC to have been made as a part of the Agreement dated 28 January 2005.	may be asked to produce strict proof thereof.																								
11.	The Power point presentation made by MBPT at the joint hearing indicates an amount of ₹ 174.9319249 Crores as outstanding from MBPT for the period 2017-18. However, both ONGC and MBPT have reported at the joint hearing that ONGC has not paid the Way Leave Fees after 2013-14. Therefore the MBPT to furnish the year wise outstanding amount due from ONGC only towards Way Leave Fees from 2014-15 to 2017-18.	<p>Details of dues outstanding from ONGC till date in a summarised position is furnished below:</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="3">Total Dues outstanding from ONGC</th></tr> <tr> <th>Period</th><th>Way Leave Fees</th><th>ST / GST</th></tr> <tr> <td>2005-06 to 2013-14</td><td>46,05,77,480</td><td>11,35,80,363</td></tr> <tr> <td>2014-15 to 2017-18</td><td>1,03,15,60,172</td><td>14,36,01,234</td></tr> <tr> <td>2018-19</td><td>35,64,38,243</td><td>6,41,58,884</td></tr> <tr> <td>Billed Arrears</td><td>1,84,85,75,895</td><td>32,13,40,481</td></tr> <tr> <td>Int. billed on delayed payment</td><td>74,65,82,909</td><td>--</td></tr> <tr> <td>Total Outstanding</td><td>2,91,64,99,286</td><td></td></tr> </table>	Total Dues outstanding from ONGC			Period	Way Leave Fees	ST / GST	2005-06 to 2013-14	46,05,77,480	11,35,80,363	2014-15 to 2017-18	1,03,15,60,172	14,36,01,234	2018-19	35,64,38,243	6,41,58,884	Billed Arrears	1,84,85,75,895	32,13,40,481	Int. billed on delayed payment	74,65,82,909	--	Total Outstanding	2,91,64,99,286	
Total Dues outstanding from ONGC																										
Period	Way Leave Fees	ST / GST																								
2005-06 to 2013-14	46,05,77,480	11,35,80,363																								
2014-15 to 2017-18	1,03,15,60,172	14,36,01,234																								
2018-19	35,64,38,243	6,41,58,884																								
Billed Arrears	1,84,85,75,895	32,13,40,481																								
Int. billed on delayed payment	74,65,82,909	--																								
Total Outstanding	2,91,64,99,286																									
12.	From the copy of the Minutes of the Board Meeting dated 22 September 2009, it is seen that MBPT has allotted pipelines slots to other parties i.e. Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL), Aegis Chemicals Industries Limited. The reason for not seeking approval of TAMP for way leave fees for other parties to be clarified.	As explained in para 2.1 (i) where permission of TAMP was not required																								

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Agreement dated 28 January 2005 entered between Oil & Natural Gas Corporation (ONGC) and Mumbai Port Trust (MBPT) contains three distinctive but interrelated features – i.e. (i) permission to lay additional pipelines within the MBPT port limits, (ii) to pay 50% of the wharfage rate to MBPT as per the Scale of Rates on per tonne of Crude Oil applicable from time to time and (iii) the applicable way leave fees for pipelines. The Agreement covers all Bombay Uran Trunk (BUT) pipelines, Heera Uran Trunk (HUT) pipelines and Mumbai Uran Trunk (MUT) pipelines and extension laid within MBPT Port limits and land parcel of ONGC terminal at Jawahar Dweep as reported by MBPT and not disputed by ONGC. As admitted by the ONGC, it has entered into this Agreement dated 28 January 2005 with the MBPT for the pipelines as per the terms of MBPT and make payments for the future on that basis, as directed by the Additional Secretary, Ministry of Petroleum and Natural Gas consequent to the Meeting chaired by him on 10 November 2004 after hearing both the parties, ONGC and MBPT.
- (ii). A dispute arose between MBPT and ONGC with regard to payment of wharfage and way leave charges by ONGC to MBPT. The matter regarding the wharfage compensation payable by the ONGC to MBPT has already been disposed of by this Authority separately vide its Order no. TAMP/18/2018-MBPT dated 03 October 2018, based on a proposal, then received from MBPT. Therefore, only the matter regarding way leave fees and rent for a parcel of land at Jawahar Dweep is before this Authority for consideration now.
- (iii). The ONGC agrees that pipelines of different lengths from the shore fall within the MBPT limits. The issue raised by the ONGC is that the MBPT cannot levy the Way leave charges for the pipelines passing through the port limits as it does not have the approval of this Authority. The MBPT has reported that ONGC has withheld the Way leave charges claimed by MBPT after the year 2013-14, for want of approval of this Authority. The ONGC is for approval of the Way Leave charges by this Authority.
- (iv). The submissions made by MBPT in its proposal dated 30 August 2018 alongwith the information/clarification furnished by MBPT as well as the submissions made by ONGC during the processing of the case in reference, are considered in this analysis.

- (v). Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (MPT Act) empowers this Authority to frame a Scale of Rates and statement of conditions for use of property belonging to a Board. The way leave charge is a levy, levied for the use of the property of the port within the port limits. In the instant case, the way leave charge is for the pipelines of ONGC passing through the MBPT limits. Thus, the fixation of Way Leave charges, falls under the regulatory ambit of this Authority as per the Statute.
- (vi). (a) In the subject proposal, the MBPT has sought approval for the way leave charges for a period of 9 years from 01 October 2009 and upto 30 September 2018. For the period prior to 01 October 2009, the MBPT has reported to have levied the way leave charges as approved by its Board of Trustees. The validity of the specific rates of way leave charges mentioned in the Agreement entered into between MBPT and ONGC has expired on 30 September 2009 and such rates are subject to review at any given time or quinquennially thereafter as deemed necessary by MBPT. In this circumstance, the MBPT has sought approval for way leave charges for the period from 01 October 2009. Further, by drawing reference to the interim stay granted by the Hon'ble High Court of Bombay vide its Order dated 02 May 2000 in the Writ Petition No.1153 of 2000 filed by the MBPT in the Hon'ble Court against the Order no. TAMP/10/1998-Misc dated 15 March 2000 passed by this Authority, the MBPT had earlier not sought approval for the way leave charges.
- (b). With regard to the Order of this Authority as referred above, it is to state that this Authority had passed an Order dated 15 March 2000 setting out the legal position about this Authority's jurisdiction in respect of framing scale of Rates and Statement of Conditions for use of port properties. Vide the said Order, this Authority had decided that for purpose of framing Scale of Rates and Statement of Conditions, this Authority has jurisdiction over all the properties and assets, wherever located, of a Major Port Trust, and will frame the Scale of Rates and the Statement of Conditions under Section 49(1) of the MPT Act in respect of property belonging to, in possession/ occupation of the Board of Trustees of the Port, in any place within the limits of the port area or port approaches. This Authority had also decided that for the purpose of framing Scale of Rates and Statement of Conditions, all lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all the properties of a Major Port Trust shall be seen to fall within the jurisdiction of this Authority.
- (c). When the MBPT challenged the Order dated 15 March 2000 and praying, inter alia, that this Authority has no power to fix rates of those premises belonging to the MBPT and situated outside the port limits (MBPT) by filing a Writ Petition in the Bombay High Court in April 2000, the Hon'ble Division Bench of Bombay High Court passed an interim order on 2 May 2000 restraining this Authority from giving effect to the Order dated 15 March 2000 to the extent that the decision taken therein shall not apply to any property or place not within the limits of the port or port approaches. The Division Bench also restrained this Authority from giving effect to the decision of this Authority that for the purpose of framing Scale of Rates and Statement of Conditions, all lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all the properties of a Major Port Trust shall be seen to fall within the jurisdiction of this Authority. The matter is still pending in the Hon'ble Court and the interim stay granted in May 2000 is still in force. Since the proposal of MBPT is for approval of Way Leave charges for pipelines and for land at Jawahar Dweep which fall within the MBPT port limits, the proposal of MBPT does not appear to be hit by the interim order dated 2 May 2000 passed by the Hon'ble Bombay High Court.
- (vii). For fixation of rates for the use of the port properties, this Authority is mandated to follow the extant Land Policy Guidelines. The Land Policy for Major Ports, 2004 was not applicable to MBPT then, as stated in Clause 3 of the said Policy. The next Land Policy for Major Ports- 2010 came into effect with effect from 13 January 2011. Clause 3 of this Land Policy for Major Ports - 2010 stated that the policy is applicable for all Major Port Trusts. This implies that this policy was applicable for MBPT also. The latest amended Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts on 17 July 2015 also covers the MBPT.
- (viii). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the chairmanship of the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate and Chief Engineer being the other members of the Committee.

- (ix). (a). Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port.
- (b). Further, as per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of the land policy guidelines of 2014. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (c). In the instant case, the LAC is seen to have only recommended for orders of the Board of Trustees of MBPT to get approval from this Authority for the rate of special way leave fees to be levied by MBPT on ONGC. The LAC has not recommended any way leave charges. However, Board of MBPT has accorded approval to seek the approval of this Authority for the proposed rates. As stated by MBPT, applicability of five factors as prescribed in the Land Policy Guidelines is for determination of lease rentals i.e. where the land would be allotted to a lessee for long period of time. According to MBPT, way leave is neither a lease nor a licence and the grant of way leave permission bestows only a limited right to the user, which right is inferior to the right enjoyed by the tenants/ lessees in case of grant of leases for the land.
- (d). To determine the way leave charges for the ONGC pipelines during the period from 01 October 2009 to 30 September 2017, the MBPT is seen to have considered the rate of developed land as per Stamp Duty Ready Reckoner 2009 and considered a discounting factor of 40% towards pipelines being submerged in water (based on the approval of Board of Trustees of MBPT). Thereafter, 6% return on the discounted value has been considered. Subsequently, a 50% discounting factor for way leave has been considered. The workings in respect of one pipeline of 30' dia from Bombay High to Uran, as given by MBPT is illustrated below:

Particulars	Amount in ₹ per sq.m
Rate of developed land as per Stamp Duty Ready Reckoner 2009	70400/-
60% considered for pipeline being submerged under water i.e. (40% discount)	42240/-
Letting rate @ 6% per annum	2534.40
Letting rate per month	211.20
50% discounting factor considered for pipeline being submerged under water	105.60
Special way leave charges for 30' dia from Bombay High to Uran (Code no. 31209901) w.e.f 01.10.2009 to 30.09.2017	₹ 105.60 per sq.m per month
Special way leave charges for 30' dia from Bombay High to Uran (Code no. 31209901) w.e.f 01.10.2017 to 30.09.2018 (by applying 4% escalation per annum)	₹ 144.51 per sq.m per month

Likewise, the special way leave charges for various other 10 pipelines has been sought by MBPT with effect from 01 October 2009. Thereafter, by applying an annual escalation of 4%, the MBPT has worked out the special way leave charges for all 11 pipelines with effect from 01 October 2017 to 30 September 2018.

- (e). The way leave fees in the above illustration was ₹ 4.80 per sq.mtr. per month on 30 September 1992. This rate was increased by MBPT by applying an annual escalation of 4% per annum for 18 years till 30.09.2009 from 30.09.1992 without any revision linking it to market value of the relevant parcel of land. In 2009, the MBPT determined the way leave

fees linking it to market value of land, as illustrated in the table given above. This is the reason for the steep increase from the escalated rate of ₹ 9.72 that prevailed as on 30.09.2009 to ₹105.60 as on 01 October 2009. With reference to the objection of ONGC about steep increase in way leave charges from 01 October 2009, it has to be recognized that the MBPT has followed one of the methods listed in the Land Policy Guidelines for determination of market value. It is noteworthy that the ONGC has been enjoying the benefit of lower way leave rates in the past for the period prior to 01 October 2009.

- (f). As seen from the above table, the way leave charge has been derived from the rate of lease rental of the relevant parcel of land over which the pipeline passes. The Land Policy Guidelines does not prescribe any specific methodology for determination of way leave charges. In the absence of a specific methodology, the approach followed by the MBPT is considered in the analysis.
- (g). The MBPT has also sought approval for rent for land at Jawahar Dweep. For the purpose, the MBPT has considered the rate of rent as applicable at Jawahar Dweep as on 30 September 2004 and has escalated it by 4% per annum to arrive at the rental as on 01 October 2009. Thereafter, by applying an annual escalation of 4%, the MBPT has worked out the rent for land at Jawahar Dweep with effect from 01 October 2017 to 30 September 2018.
- (x). From the above, it is seen that to determine the way leave charges, the MBPT has considered the past rates as per the Ready Reckoner of 2009/ Valuer's Report of 1983, and has thereafter applied an annual escalation of 4% per annum on the rentals so derived.

There may be a view that the MBPT has not followed all the factors as prescribed in the Land Policy Guidelines for determination of market value of land for the period from 13 January 2011 (when the Land Policy – 2010 covering MBPT, came into effect). As reported by the MBPT, the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1980 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula has been upheld by the Hon'ble Supreme Court. That being so, the requirement of determining market value of lands by other factors does not arise.

Taking into account the approval of its Board of Trustees, this Authority is inclined to rely upon the approach adopted by the MBPT in this regard. Resultantly, this Authority is inclined to approve the way leave charges for the pipelines and rent for land at Jawahar Dweep, as proposed by the Port.

- (xi). The ONGC has contended that ONGC pipelines are laid under the seabed and far off from operational areas of the port, thereby not impacting other developmental activities of the port. The ONGC has further stated that no services are being rendered by MBPT in connection with the said pipelines. Accordingly, the ONGC is of the view that the MBPT should not levy any way leave charges on ONGC. In this regard, it is relevant to mention here that pipelines of ONGC are laid in the port limits. So, way leave charges are payable by ONGC to MBPT, as the MBPT is the facilitator of the facility for use by ONGC. Section 49 of the MPT Act, 1963 provides for fixation of charges for use of port properties.
- (xii). The ONGC is aggrieved that it signed the Agreement under duress and without full consent. The ONGC was not obliged to accept such Agreement if it did not want to. Having signed the Agreement, the ONGC cannot, at this stage, argue that it signed the Agreement under duress and without consent. Agreement has been made between both the parties who have intended to bind together to serve the interest of both the parties. When a binding agreement is not honored by one party to the Agreement by non-performance there is breach of Agreement. The other party is discharged from its obligation under the Agreement and it is entitled to rescind the Agreement which would affect the Oil industry. The MBPT, being a responsible Public Authority, has chosen not to rescind the Agreement.
- (xiii). The MBPT has sought the approval of this Authority with retrospective effect for recovery of way leave charges as per the agreement between MBPT and ONGC dated 28 January 2005. This Authority does not ordinarily give retrospective effect to the Order. But, in cases governed by special circumstances, it does require retrospective application of its Order. In a case relating to an agreement between New Mangalore Port Trust and the Kudremukh Iron Ore Company Ltd., on the advice of Ministry of Law, the (then) Ministry of Surface Transport had vide its Communication No. PR-14011/5197-P4 dated 16 March 1998 advised this Authority to give retrospective effect. In the circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of way leave charges and rent for the parcel of land at Jawahar Dweep leviable as per the agreement between ONGC and MBPT dated 28 January 2005 is approved with retrospective effect from 01 October 2009 to 30 September 2018, as proposed by MBPT.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority accords approval for levy of following way leave charges for pipelines and rent for the land at Jawahar Dweep with retrospective effect from 01 October 2009 to 30 September 2018, as per the Agreement dated 28 January 2005 entered into between MBPT and ONGC:

“(a). For pipelines –

**Schedule of Scale of Rates of Special Way Leave For BUT, HUT & MUT pipelines of ONGC
(as per agreement between MBPT and ONGC dated 28.01.2005)**

Sr. No	Code No.	Description of pipeline	Length of the Pipeline (In Mtrs.)	Special Way leave fee w.e.f. 1.10.09 to 30.09.17 with 4% annual escalation (₹. per sq.mtr. p.m.)	Rate of Sp. Way leave fee from 01.10.17 to 30.09.18 (₹. Per sq.mtr.p.m)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
1.	31209901	30" Dia. pipeline from Bombay High to Uran	19500	105.60	144.51
2.	31209902	26" Dia. pipeline from Bombay High to Uran	19500	105.60	144.51
3.	31209903	36" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	23.07	31.57
4.	31209904	18" Dia. pipeline from Trombay East to T/T	2000	23.07	31.57
5.	31209905	36" Dia. pipeline from Pir Pau land	30.38	47.00	64.32
6.	31209906	36" Dia. pipeline from Pir Pau landfall to JD	5000	105.60	144.51
7.	31209907	36" Dia. pipeline at JD land fall to ONGC jetty	10	352.00	481.74
8.	31209908	26" Dia. HUT Pipeline	19500	105.60	144.51
9.	31209909	24" Dia. HUT Pipeline	19500	105.60	144.51
10.	31209910	30" Dia. MUT Pipeline	19500	192.61	263.59
11.	31209911	28" Dia. MUT Pipeline	19500	192.61	263.59

(b). For land –

**Schedule of Scale of Rates for land at Jawahar Dweep
In occupation of ONGC (as per agreement between MBPT and ONGC dated 28.01.2005)**

Sr. No	Code No.	Description of pipeline	Area of the place of land (in sq.mtr.)	Rental w.e.f. 01.10.09 to 30.09.17 with 4% annual escalation (₹. per sq.mtr. p.m.)	Rental from 01.10.17 upto 30.09.18
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
1.	31209103	Land at Jawahar Dweep	2600	88.61	126.12

[ADVT. -III/4/Exty./531/18]

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)